

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA FINANCÍ

Analýza stavebního spoření v České republice
Analysis of Building Savings in the Czech Republic

Student: Martina Kučírková
Vedoucí bakalářské práce: Ing. Kateřina Kořená, Ph.D.

Ostrava 2012

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra financí

Zadání bakalářské práce

Student: **Martina Kučírková**
Studijní program: B6202 Hospodářská politika a správa
Studijní obor: 6202R010 Finance
Specializace: 00 Finance
Téma: **Analýza stavebního spoření v České republice**
Analysis of Building Savings in the Czech Republic

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
2. Popis principů stavebního spoření
3. Analýza vývoje stavebního spoření
4. Komparace stavebního spoření s vybranými možnostmi investování
5. Závěr

Seznam použité literatury

Seznam zkratk

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Seznam příloh

Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

JÍLEK, Josef. *Finanční trhy a investování*. 1. vyd. Praha: Grada, 2009. 648 s. ISBN 978-80-247-1653-4.
KIELAR, Petr a Vojtěch LUKÁŠ. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2007.
ISBN 978-80-86929-30-9.
SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. 1. vyd. Praha: Grada, 2011.
ISBN 978-80-247-3813-0.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Kateřina Kořená, Ph.D.**

Datum zadání: 25.11.2011

Datum odevzdání: 11.05.2012

Ing. Iveta Ratmanová, Ph.D.
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

„Prohlašuji, že jsem celou práci, včetně všech příloh, vypracovala samostatně. Přílohy č. 1 a č. 2, dané mi k dispozici, jsem samostatně doplnila.“

V Ostravě 11. 5. 2012

.....
Martina Kučírková

Obsah

1	Úvod.....	5
2	Popis principů stavebního spoření	6
2.1	Historie.....	6
2.2	Legislativní úprava stavebního spoření	7
2.2.1	Vymezení stavebního spoření a účastníka stavebního spoření	7
2.2.2	Poskytovatel stavebního spoření.....	7
2.2.3	Státní kontrola.....	8
2.2.4	Informační systém.....	9
2.2.5	Smlouva o stavebním spoření	9
2.2.6	Bytové potřeby.....	10
2.2.7	Stavební spoření v zákoně o daních z příjmů fyzické osoby	10
2.3	Stavební spoření v ostatních zemích	10
2.4	Fungování stavebního spoření	11
2.4.1	Fáze spoření	12
2.4.1.1	Co vyplývá ze smlouvy pro klienta a co pro stavební spořitelnu	13
2.4.2	Cílová částka.....	13
2.4.3	Úvěrová fáze	14
2.4.1.2	Překlenovací úvěr	15
2.4.4	Výhody a nevýhody stavebního spoření	15
2.5	Stavební spoření a státní podpora.....	16
2.6	Asociace sdružující stavební spoření	17
2.6.1	Asociace českých stavebních spořitelen	18
2.6.2	Evropské sdružení stavebních spořitelen	18
3	Analýza vývoje stavebního spoření	19
3.1	Období 1993 – 2003	19
3.2	Období 2004 – 2010.....	22
3.3	Období 2011 a budoucí vývoj.....	24
3.4	Možnosti směřování stavebního spoření v budoucnosti.....	25
3.4.1	Stavební spoření jako spoření na stáří	26
3.4.2	Stavební spoření v podobě spoření na studium, ztrátu zaměstnání a nadstandardní zdravotní služby	26
3.4.3	Účelovost státní podpory	27

3.4.4	Stavební spoření součástí bankovních služeb	27
3.5	Vývoj stavebních spořitelen	27
3.5.1	Stavební spořitelny	28
3.5.1.1	Českomoravská stavební spořitelna a. s.	28
3.5.1.2	Modrá pyramida stavební spořitelna a. s.	29
3.5.1.3	Raiffeisen stavební spořitelna a. s.	30
3.5.1.4	Stavební spořitelna České spořitelny a. s.	31
3.5.1.5	Wüstenrot – stavební spořitelna a. s.	31
3.6	Vývoj vybraných ukazatelů stavebního spoření	32
3.6.1	Vklady	32
3.6.2	Úvěry	34
3.6.3	Státní podpora	35
4	Komparace stavebního spoření s vybranými možnostmi investování	37
4.1	Postup pro porovnávání jednotlivých možností investování	37
4.2	Porovnání stavebního spoření u jednotlivých stavebních spořitelen	38
4.3	Spořicí účty	39
4.4	Termínované vklady	42
4.5	Penzijní připojištění	45
4.6	Investování do otevřených podílových fondů	49
4.7	Celkové shrnutí	53
5	Závěr	55
	Seznam použité literatury	56
	Seznam zkratk	60
	Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce	
	Seznam příloh	

1 Úvod

Stavební spoření patří mezi významné produkty finančního trhu. Silnou pozici na trhu si vybuchovalo především díky státní podpoře, vyplácené v průběhu spořicí fáze. Stavební spoření se dostalo do podvědomí klientů finančního trhu především jako prostředek k financování bydlení, ale lze ho zařadit i mezi investiční produkty. Vlivem nízkého rizika zapříčeno zákonnou povinností pojištění finančních prostředků na stavebním spoření a jemu odpovídajícímu výnosu, se stavební spoření stává důležitou částí konzervativní části portfolia.

Cílem práce je posouzení vývoje stavebního spoření na trhu od jeho vzniku až do současnosti, prognóza jeho možného vývoje v důsledku chystaných změn a porovnání výnosnosti stavebního spoření s dalšími alternativními možnostmi investování. V provázanosti s cílem práce je obsah bakalářské práce rozdělen do pěti částí včetně úvodu a závěru.

Druhá kapitola je teoretická a je zaměřena na principy stavebního spoření. Je zde charakterizováno stavební spoření z hlediska legislativního vymezení podle zákona o stavebním spoření a dalších souvisejících zákonů. Dále je zde popsáno fungování stavebního spoření v průběhu dvou fází, a to fáze spořicí a úvěrové. Poslední část je věnována asociacím sdružujícím stavební spoření z pohledu České republiky a zahraničí.

Třetí kapitola je zaměřena na vývoje stavebního spoření. Stavební spoření se od svého vzniku v roce 1993 neustále vyvíjí. Díky provázanosti se státním rozpočtem, došlo v letech 2004 a 2011 k novelizacím zákona o stavebním spoření. V současnosti jsou také diskutovány i možné další směry jeho vývoje do budoucnosti. Závěrečná část kapitoly je věnována znázornění vývoje stavebního spoření podle jednotlivých ukazatelů.

Poslední kapitola se zabývá komparací stavebního spoření s vybranými možnostmi investování. V této kapitole je posuzována výnosnost stavebního spoření jak v rámci jednotlivých stavebních spořitelén, tak ve vztahu k spořicíú úúúú, termínovaným vkladům, penzijním a podílovým fondům.

2 Popis principů stavebního spoření

V současné době finanční trh nabízí širokou škálu produktů, jejichž vhodnou kombinací lze efektivně dosáhnout stanovených cílů. Jedním z nich je i stavební spoření. Tento produkt je především určen k financování vlastního bydlení a činí tak konkurenci hypotečním úvěrům. Na druhé straně v sobě ukrývá také spořicí složku. Díky propojení těchto dvou vlastností získává produkt možnost širšího využití. Jinak řečeno jedná se o produkt, v rámci kterého si klient u banky spoří peníze a čerpá státní podporu a následně po splnění předem určených podmínek má nárok na úvěr ze stavebního spoření.

2.1 Historie

Přestože zásluhy za vznik stavebního spoření připadají především Německu, prvotní myšlenka se objevuje v Anglii. Zde v roce 1775 v Birminghamu je založena první „stavební spořitelna“ Building Society.

V Německu první podoba stavební spořitelny vznikla v roce 1885 v Biefeldu. Její činnost je založena na principu kolektivního spoření. Největší rozkvět stavebního spoření zažívá Německo v období po první světové válce, především v letech 1924 - 1929. Díky nutnosti obnovit bytový fond zničený válkou. V roce 1924 zakládá Georg Kropp tzv. Společenství přátel. 30. léta provází důležitý zlom ve stavebním spoření. Díky přechodu od principu losování úvěrů k tzv. hodnotícím číslům, dostává stavební spoření podobu, kterou známe dnes. Další významná vlna rozkvětu, jenž je zapříčiněná měnovou reformou, přichází v roce 1948. Stavební spořitelny získávají významné postavení při financování bydlení a při opětovném obnovování bytového fondu zničeného válkou. K upevnění stavebního spoření přispívá i zákon o stavebním spoření, který vchází v platnost v roce 1973 v Německu. Osmdesátá léta přinášejí pozastavení rozkvětu stavebního spoření, díky dobře se vyvíjející ekonomické situaci.

V devadesátých letech dochází však k novému rozkvětu stavebního spoření a jeho rozšíření i do východních zemí, příkladem může být Maďarsko, Slovensko nebo Česká republika. V dnešní době funguje stavební spoření v Rumunsku, ale i v Číně.¹

¹ Zdroj: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>

2.2 Legislativní úprava stavebního spoření

V České republice upravuje oblast stavebního spoření řada zákonů. Nejdůležitější z nich je zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Doplněn je vyhláškou Ministerstva financí č. 236/2005 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Stavební spoření v České republice se dále řídí:

- zákonem č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník,
- zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník,
- zákonem č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů,
- zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách,
- zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů,
- vyhláškou Ministerstva financí č. 106/1993 Sb., kterou se stanoví náležitosti žádosti o souhlas se zřízením stavební spořitelny.

2.2.1 Vymezení stavebního spoření a účastníka stavebního spoření

Podle zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře (§1) představuje stavební spoření účelové spoření, *jež je založeno na přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření a na poskytování úvěru a státních podpor účastníkům stavebního spoření.* Označení „stavební spoření“ lze používat pouze v případech vymezených tímto zákonem.

Za účastníky stavebního spoření se považují jak fyzické osoby, tak i právnické osoby. Podle §8 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření v případě úmrtí účastníka stavebního spoření přecházejí práva a povinnosti vyplývající ze stavebního spoření na pozůstalého manžela a soud v rámci dědického řízení na tuto skutečnost přihlédne. Při neexistenci pozůstalého manžela záleží na domluvě dědiců. Dohodnou-li se dědicové, že práva a povinnosti vycházející ze stavebního spoření přejdou na jedno z nich, stávají se tyto práva předmětem dědického řízení. V opačném případě smlouva o stavebním spoření zaniká dnem úmrtí účastníka stavebního spoření a předmětem dědického řízení se stává pouze uspořená částka, včetně úroků a poměrné částky státní podpory.

2.2.2 Poskytovatel stavebního spoření

Poskytovatelem stavebního spoření je *stavební spořitelna*. Neboli banka, která má podle své bankovní licence právo provozovat činnosti vymezené tímto zákonem. Mezi

zmíněné činnosti můžeme uvést stavební spoření, poskytování úvěrů pro uspokojování bytových potřeb, přijímání vkladů od domácích i zahraničních finančních institucí, obchodování na vlastní účet s hypotečními zástavními listy či dluhopisy vydanými Českou republikou, poskytování bankovních záruk za úvěry ze stavebního spoření, vykonávání finančního makléřství či poskytování bankovních informací (§9 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření). Pouze provozovatel stavebního spoření vymezený tímto zákonem smí používat označení „stavební spořitelna“.

Stavební spořitelna může své finanční prostředky získávat od domácích či zahraničních finančních institucí, vydáváním vlastních dluhopisů se splatností nejvýše 10 let, vlastněním majetkové účasti pouze v právnických osobách zabývajících se výstavbou bytů či rodinných domů nebo v jiných stavebních pojišťovnách nebo smí nabývat nemovitosti určené pro výkon její činnosti nebo zajišťující pohledávky stavební spořitelny.

Stavební spořitelna má svá práva a povinnosti. Smí provádět na základě dokladů předložených účastníkem kontrolu, jestli účastníkovi neustále trvá nárok na státní podporu evidovanou na jeho účtu nebo zda účastník splňuje podmínky pro výplatu státní podpory. Pokud účastníkovi zaniklo právo na státní podporu, je stavební spořitelna povinna přijatou zálohu na státní podporu vrátit ministerstvu. Účastník musí ve lhůtě stanovené stavební spořitelnou vrátit úvěr ze stavebního spoření, z uspořené částky nebo vyplacené státní podpory, v případě, že byl poskytnut v rozporu se zákonem. Následně vrátí stavební spořitelna státní podporu ministerstvu. V obou případech se státní podpora vrací do 2 měsíců od zjištění skutečností, které vedou k vrácení státní podpory. Stavební spořitelna je povinna po dobu 10 let uchovávat veškeré doklady související s výplatou státní podpory (§13 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření).

2.2.3 Státní kontrola

Státní kontrolu podle §15 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře vykonává ministerstvo na základě zvláštního právního předpisu. Kontrola se vztahuje na dodržování podmínek pro výplatu státní podpory. K tomuto účelu vede ministerstvo informační systém. Pro výkon státní podpory poskytuje Ministerstvo vnitra informace o státních občanech České republiky či cizincích, kteří jsou obyvateli a to s možností dálkového přístupu, díky elektronické podobě. Kromě Ministerstva vnitra poskytuje údaje ministerstvu také stavební spořitelna. Ministerstvo smí použít pouze údaje, které jsou nezbytné pro daný úkol. V rámci poskytování údajů za tímto účelem se nevztahuje na

stavební spořitelnu bankovní tajemství. *Státní kontrolu vykonává jak ministerstvo, tak i Česká národní banka a jsou povinni se navzájem informovat o výsledcích kontrol.*

2.2.4 Informační systém

Informační systém je upravován v zákoně č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření v §9a. Tento systém je provozován na základě zvláštního právního předpisu s cílem kontrolovat dodržování podmínek pro stanovení státní podpory nebo její vrácení stavebními spořitelny ministerstvu či zpracování žádosti o roční zálohy státní podpory. Informace uvedené v tomto systému se týkají občanů České republiky a cizinců. Zdrojem pro získání potřebných informací se pro ministerstvo stávají stavební spořitelny.

2.2.5 Smlouva o stavebním spoření

Smlouva o stavebním spoření je upravena v §5 v zákoně č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Vztah mezi účastníkem a stavební spořitelnou vzniká na základě písemné smlouvy o stavebním spoření upravené podle občanského zákoníku. *Účastník se na základě smlouvy zavazuje ukládat vklady ve sjednané výši u stavební spořitelny.* V případě, že je účastníkem fyzická osoba, musí mít v rámci smlouvy vyplněno prohlášení, ve kterém účastník žádá o státní podporu. Prohlášení se může měnit jedenkrát za kalendářní rok.

Ze smlouvy nevyplynají účastníkům pouze povinnosti, ale také práva. Především právo na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření na financování bytových potřeb na základě splnění podmínek vyplývajících ze zákona nebo stanovených stavební spořitelnou. Takto poskytnutý úvěr může být použit pouze na financování bytových potřeb. Stavební spořitelna má možnost poskytnout úvěr do výše cílové částky, i když účastník nemá ještě nárok na úvěr.

Smlouva musí obsahovat úrokovou sazbu z vkladů a úrokovou sazbu z úvěru. Mezi hodnotami těchto dvou úroků může být rozdíl maximálně 3 procentní body.

Účastník je povinen v písemné podobě oznamovat stavební spořitelně skutečnosti, které mohou ovlivnit plnění podmínek a to za celou dobu trvání smlouvy. Doba spoření začíná dnem uzavření smlouvy a končí dnem vyplacení zůstatku na účtu nebo dnem uzavření smlouvy o úvěru ze stavebního spoření. Smlouvy taktéž musí obsahovat výši úplaty nebo alespoň postup jejího výpočtu.

Součástí smlouvy jsou *všeobecné obchodní podmínky*, které podléhají schválení Ministerstvu financí. Jsou vhodným způsobem zveřejňovány stavební spořitelnou. Veřejné obchodní podmínky musí minimálně obsahovat podle §7 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření podle:

- podmínky uzavírání smluv,
- předpoklady pro získání úvěru ze stavebního spoření,
- postup v případě, že stavební spořitelna nebude moci vykonávat svou činnost.

2.2.6 Bytové potřeby

Bytové potřeby jsou vymezeny v zákoně č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření v §6. Mezi zákonem definované bytové potřeby u účastníka - fyzické osoby náleží výstavba nebo koupě bytového domu rodinného domu nebo bytu, změna stavby na bytový dům, rodinný dům nebo byt, koupě pozemku v souvislosti s výstavbou bytového domu, rodinného domu nebo bytu, splácení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě, vypořádání společníků nebo společného jmění manželů, splácení úvěru nebo půjčky na úhradu bytových potřeb. K bytovým potřebám účastníka – právnické osoby patří, mimo bytové potřeby uvedené u fyzické osoby, také výstavba sítě technického vybavení. U obou případů je důležitou podmínkou, že se bytové potřeby *nacházejí na území České republiky*.

2.2.7 Stavební spoření v zákoně o daních z příjmů fyzické osoby

Podle zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů patří úroky z úvěru ze stavebního spoření do nezdanitelných částí daně vymezených v §15. Od základu daně lze odečíst částku odpovídající velikosti placených úroků z úvěru ze stavebního spoření za dané zdaňovací období. Avšak existuje podmínka nutnosti využití úvěru na financování bytových potřeb. Pokud jsou účastníky smlouvy více zletilých osob, odečítá si úroky jedna osoba nebo všechny osoby a to rovným dílem. Je-li využívána bytová potřeba k pronájmu, podnikání nebo jiné samostatně výdělečné činnosti, lze uplatnit odečtení úroků pouze v poměrné výši. Maximálně si však za zdaňovací období lze odečíst částka ve výši 300 000 Kč.

2.3 Stavební spoření v ostatních zemích

V části věnované historii bylo zmíněno, že původní myšlenka stavebního spoření se objevila v Anglii a největšího rozmachu získává tento spořicí produkt v Německu. Od

devadesátých let se objevuje stavební spoření nebo jeho modifikace i v jiných zemích. Jako příklad můžeme uvést Maďarsko, Bulharsko, Kazachstán, Rusko a v neposlední řadě také Česká republika.

V Německu je systém stavebního spoření pevně spojen s financováním bydlení. Do systému je zapojeno více než 25 milionů obyvatel. Stavební spořitelny se podílejí na 2/3 výstavby bydlení. V této zemi existuje podmínka pro výplatu státní podpory, a to dovršení věku 16 let, jehož roční příjem přesahuje předem stanovenou hranici a klienti o ni požádají sami. Takto vytvořený model zajišťuje stabilitu systému.

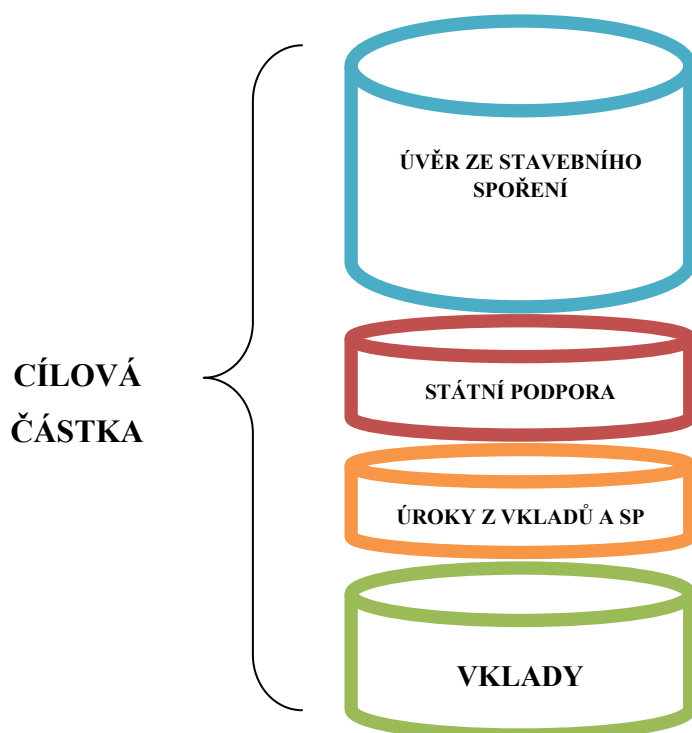
Kromě Německa je stavební spoření velmi oblíbené i v Rakousku. Především rok 1973 byl významným mezníkem ve vývoji stavebního spoření. Byl zaveden přímý příspěvek státní podpory. Další důležitý mezník se objevuje na konci devadesátých let, kdy dochází ke změně nabídky stavebních spořitel. Především úrokové sazby a státní podpory se stávají variabilními.

Maďarský systém stavebního spoření je obdobně jako slovenský systém podobný českému systému s výjimkou týkající se státní podpory, kdy vázací lhůta činí osm let. Mezi nejmladší země, kde bylo stavební spoření přijato, řadíme Chorvatsko. Chorvatský systém je považován za nestabilní, díky neexistenci pevného připsování státní podpory (Jílek, 2009).

2.4 Fungování stavebního spoření

Pořízení vlastního bydlení představuje dlouhodobou investici, na kterou ve většině případů nepostačují občanům vlastní prostředky. Proto pro získání vlastního bydlení využívají především cizí zdroje. Stavební spoření získalo významnou pozici na trhu právě díky skutečnosti, že kombinuje vlastní i cizí zdroje, které jsou zatraktivněny státní podporou. Princip fungování stavebního spoření můžeme rozdělit do dvou fází – spořicí a úvěrové. K propojení těchto fází slouží cílová částka.

Obrázek 2.1 Fungování stavebního spoření



Zdroj: Materiály České spořitelny a.s.

2.4.1 Fáze spoření

Spořicí fáze je zahájena uzavřením smlouvy o stavebním spoření mezi klientem a stavební spořitelnou. Smlouva obsahuje údaje o účastníkovi stavebního spoření. Je zde uvedeno jméno, příjmení, rodné číslo a adresa trvalého pobytu. Další část je věnována zástupci účastníka, pokud v tomto vztahu vystupuje (např. rodič nezletilého dítěte). Ve smlouvě se také nachází údaje o stavebním spoření. Do této části spadá stanovení cílové částky, výše měsíčních splátek úvěru, úrokové sazby a přiznání státní podpory. V smlouvě je sjednána cílová částka, od jejíž výše je odvozena výše úvěru ze stavebního spoření v případě jeho poskytnutí. Stanovuje se také měsíční splátka úvěru, kterou bude účastník stavebního spoření pravidelně splácet, pokud mu bude poskytnut úvěr ze stavebního spoření. Nutným předpokladem smlouvy o stavebním spoření je také stanovení výše úrokových sazeb – z vkladů a z úvěru ze stavebního spoření. Obě tyto sazby jsou pevné a tedy v průběhu trvání stavebního spoření neměnné. Jejich rozdíl může činit maximálně 3 procentní body. Existuje však výjimka, když po šesti letech uplyne doba spoření a klient získá nárok na příjem cílové částky. V případě kdy jej odmítne, vzniká stavební spořitelně právo na úpravu úrokové sazby z vkladů. Ve smlouvě také klient uvede prohlášení, zda žádá o přiznání státní podpory či

nikoliv. Nedílnou součástí každé smlouvy jsou všeobecné obchodní podmínky. Jednotlivé podmínky a tarify se liší u každé stavební spořitelny a i v rámci jedné stavební spořitelny (Kielar, Lukáš, 2007).

V průběhu období po uzavření smlouvy o stavebním spoření vkládá klient částky na účet stavebního spoření. Vklady mohou mít různé podoby. Může to být podoba v pravidelných měsíčních vkladech, vložení celé částky jednou za rok nebo i dokonce větší částka, nesmí však přesahovat cílovou částku. Způsob ukládání vkladů se odvíjí od představy klienta s následným nakládáním se stavebním spořením. Klient požadující brzké poskytnutí úvěru, volí dynamičtější způsob ukládání, který má za následek rychlejší splnění stanovených podmínek pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Klientovi, který požádal ve smlouvě o přiznání státní podpory, je vyplácena tato podpora formou záloh. Až na konci spořicí fáze, po splnění stanovených podmínek, je klientovi připsána státní podpora.

Spořicí fáze může být ukončena dvojím způsobem – výpovědí nebo dosažením cílové částky. V obou případech hraje důležitou roli délka této fáze. Hraničním rozmezím je tzv. vázací lhůta, jejíž délka je stanovena zákonem na šest let. Je-li dosaženo cílové částky po uplynutí této vázací lhůty, vyplátí stavební spořitelna svému klientovi uspořenou částku i se státní podporou a klient, může nakládat s uspořenou částkou podle svého uvážení. Pokud je dosaženo cílové částky před uplynutím vázací lhůty, je vyplácena státní podpora pouze v případě, kdy klient požádá o úvěr ze stavebního spoření a použije jej na financování bytových potřeb. Pokud je spořicí fáze ukončena formou výpovědi a to před uplynutím vázací lhůty, ztrácí klient nárok na výplatu státní podpory a stavební spořitelně plyne povinnost vrátit státní podporu Ministerstvu financí (Kielar, Lukáš, 2007).

2.4.1.1 Co vyplývá ze smlouvy pro klienta a co pro stavební spořitelnu

Pro klienta vyplývá závazek zaplatit úhradu za uzavření smlouvy, spořit na účtu a informovat stavební spořitelnu o změnách údajů uvedených ve smlouvě.

Pro stavební spořitelnu vzniká závazek zřídit, zavést a úročit účet. Jejím úkolem je také zprostředkovávat státní podporu a nabídnout klientovi úvěr ze stavebního spoření za pevný, předem stanovený úrok (materiály České spořitelny a.s.).

2.4.2 Cílová částka

Cílová částka tvoří *hranici mezi fází spoření a fází úvěrovou*. Její stanovení hraje v rámci stavebního spoření významnou roli, jelikož se od ní následně odvíjí výše

poskytnutého úvěru ze stavebního spoření. Naspořené prostředky by ji neměly převýšit, jelikož to následně snižuje výši možného úvěru. Pokud by k takové situaci došlo, některé stavební spořitelny automaticky navyšují cílovou částku.

Je nutné však rozlišovat mezi cílovou částkou a uspořenou částkou. Uspořená částka představuje souhrn uspořených finančních prostředků navýšených o státní podporu a získané úroky. Tento souhrn je následně snížen o poplatky související se stavebním spořením, které se liší u jednotlivých stavebních spořitelén. Na rozdíl od uspořené částky představuje cílová částka součet vkladů, státních podpor, připsané úroky ze stavebního spoření, který je snížen daní z příjmů (Filip, 2006). Uspořená částka je tedy součástí cílové částky. Celková uspořená částka představuje zhruba 40% - 50% cílové částky. Zbýlých 60%-50% určuje výši možného úvěru ze stavebního spoření.

Výši cílové částky ovlivňuje, zda je stavební spoření uzavíráno spíše jako spořicí produkt nebo již při uzavření smlouvy je známa jasná představa o využití možnosti úvěru ze stavebního spoření. Ve druhém případě je vhodnější nadhodnotit cílovou částku, což umožní později větší rozpětí pro výši úvěru. Výši také ovlivňuje, u které stavební spořitelny je stavební spoření uzavřeno. Od cílové částky se také odvíjí vstupní poplatek. Aby byla cílová částka přidělena, musí dojít ke splnění určitých podmínek:

- existence minimální doby spoření,
- u spořicí části je určena minimální částka nutná k přidělení cílové částky,
- splnění hranice hodnotícího čísla.

Minimální doba spoření je jedinou zákonnou podmínkou. Podle zákona o stavebním spoření a příspěvku ze stavebního spoření je tato doba vymezena lhůtou dva roky. U druhé podmínky je zpravidla nutné naspořit 40% cílové částky. *Hodnotící číslo* si stanovuje každá stavební spořitelna zvlášť. Může se lišit pojmenováním, ale i způsobem určení. Jedná se o výkon účastníka, který je stanoven tak, aby šel měřit a porovnávat s ostatními účastníky (Kielar, Lukáš, 2007).

2.4.3 Úvěrová fáze

Úvěrová fáze je založena na uzavření smlouvy o úvěru ze stavebního spoření a také na přidělení cílové částky. Úroková sazba, kterou je úvěr úročen, byla stanovena již ve smlouvě o stavebním spoření. Stejně je tomu i tak v případě výše měsíčních splátek úvěru, které jsou taktéž uvedeny ve smlouvě o stavebním spoření. Proto klient může již předem počítat s jejich výší. Naopak doba splácení úvěru není sjednána již ve smlouvě o stavebním

spoření. Důvodem, je skutečnost, že doba splatnosti bývá odvozována od výše poskytnutého úvěru (Kielar, Lukáš, 2007).

Účastník má nárok na úvěr ze stavebního spoření v případě, že splní zákonem stanovené podmínky a podmínky dané stavební spořitelny. Úvěr lze využít pouze na financování bytových potřeb účastníka nebo jeho osoby blízké (Jílek, 2009).

2.4.1.2 Překlenovací úvěr

Klient stavební spořitelny má nárok na úvěr ze stavebního spoření po dosažení cílové částky stanovené ve smlouvě o stavebním spoření. Nejdříve jsou mu vyplaceny uspořené prostředky a na základě úvěrové smlouvy je klientovi poskytnut úvěr.

V případě, že klient potřebuje peněžní prostředky dříve, než dosáhne cílové částky, řeší se situace v podobě překlenovacího úvěru. Označovaný také jako meziúvěr. Překlenovací úvěr má řadu charakteristických rysů. Je poskytován stavební spořitelnou v období, *než bude dosaženo cílové částky* a je spojen s konkrétním účtem stavební spořitelny. Jeho výše zpravidla kopíruje výši cílové částky. Na rozdíl od běžného úvěru ze stavebního spoření není splácen postupně, ale jednorázově v okamžiku obdržení cílové částky. Avšak po dobu trvání hradí klient úroky z úvěru. Úrokové sazby nejsou pevně stanoveny, a tak se mohou v průběhu období poskytnutí úvěru měnit. Prakticky poskytuje klientovi stejné podmínky jako úvěr ze stavebního spoření. Pouze je poskytnut dříve, než jsou splněny podmínky a to již ve fázi spoření. Klienty využívající tento typ úvěru lze rozdělit do dvou skupin:

- klienti, kteří mají uzavřené stavební spoření a chybí jim několik dní či týdnů do dosažení cílové částky,
- klienti, kteří ještě nemají uzavřeno stavební spoření, a tudíž ve stejný den uzavírají smlouvu o stavebním spoření, tak i smlouvu o překlenovacím úvěru.

V jiných zemích nejsou překlenovací úvěry součástí stavebních spoření. Mohou je poskytovat jakékoliv finanční instituce. V České republice tomu tak není. Překlenovací úvěry poskytují výhradně stavební spořitelny a dá se říci, že značná část úvěru poskytnutých v dnešní době má podobu překlenovacích úvěrů (Jílek, 2009).

2.4.4 Výhody a nevýhody stavebního spoření

Bezprostřední výhodou stavebního spoření je předem stanovená úroková sazba z vkladů i úvěru ze stavebního spoření a také měsíční splátka úvěru. To zajišťuje klientovi jistotu, že se nebudou měnit podmínky. A díky předem stanovené měsíční splátce úvěru,

může již předem počítat s výdaji do budoucna. Další výhodou je poskytování státní podpory. Často je právě státní podpora prvotním impulsem pro uzavření stavebního spoření. Také úroková sazba, která je stanovena pro všechny klienty stejně, představuje nespornou výhodu. Jelikož umožňuje klientům požádat i o nižší částku úvěru. Další výhodou stavebního spoření, je skutečnost, že vklady jsou pojištěny ze zákona (Kielar, Lukáš, 2007).

Nevýhodou stavebního spoření je dlouhá doba vázací lhůty. Aby klient nepřišel o státní podporu, nesmí s penězi manipulovat dříve, než uplyne doba šesti let. Výjimka existuje při poskytnutí úvěru.

Tab. 2.1 Výhody a nevýhody stavebního spoření

Výhody	Nevýhody
Předem stanovená úroková sazba	Dlouhá vázací lhůta
Státní podpora	15% daň z úroků z vkladů
Pojištění vkladů	Poplatky
Pravidelné vkládání prostředků	Výpovědní lhůta
Daňové zvýhodnění úroků z úvěru ze SS	Sankce za předčasný výběr
	Nízká likvidita

2.5 Stavební spoření a státní podpora

Státní podpora představuje jednu z možností, jak může stát přispívat k financování bydlení. Státu poslouží dva způsoby podpory, a to podpora ve fázi úvěru nebo ve fázi spoření. Ve fázi úvěru podpora zapříčiňuje snížení ceny úvěru, k čemuž přispívá daňové zvýhodnění či příspěvek státu ke splacení úvěru. Na druhé straně podpora přidělená ve fázi spoření přispívá ke zhodnocování vkladů, jež vedou následně k tvorbě vlastního kapitálu účastníků stavebního spoření. Dále se již bude rozebírat pouze podporu z pohledu fáze spoření.

Nárok na státní podporu náleží:

- občanu České republiky,
- občanu Evropské Unie, který vlastní potvrzení nebo průkaz o pobytu na území České republiky a bylo mu přiděleno rodné číslo,
- fyzické osobě s přiděleným rodným číslem a trvalým pobytem na území České republiky (§4 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře ze stavebního spoření).

Státní podpora je vyplácena ze státního rozpočtu ve formě ročních záloh. Účastník, který má uzavřeno v kalendářním roce více smluv, má nárok na státní podporu u každé smlouvy, u které podal žádost. Zároveň postupně poukazuje zálohy státní podpory z uspořené částek.

Po uplynutí kalendářního roku uplatňuje stavební spořitelna nárok na výplatu záloh státní podpory souhrnně za všechny své klienty na základě písemné žádosti. Do obsahu žádosti náleží:

- seznam účastníků, pro které je vyžadována státní podpora,
- seznam účastníků, kteří nově uzavřeli nebo zrušili smlouvu,
- vyčíslení požadované výše záloh.

Ministerstvo stanovenou částku připíše stavební spořitelně nejpozději do dvou měsíců od doručení žádosti. Následně stavební spořitelna připíše zálohu státní podpory na účet svého klienta do 1 měsíce. Záloha státní podpory představuje 10% z uspořené částky v maximální výši 20 000 Kč za kalendářní rok. Přesahuje-li částka státní podpory tuto hranici, převádí se do následujícího roku (Jílek, 2009).

Nárok na výplatu státní podpory přísluší pouze účastníkovi, který splnil zákonem stanovené podmínky a pouze za dobu spoření. Stavební spořitelna vyplácí zálohy státní podpory pouze účastníkům, kteří po dobu šesti let od uzavření smlouvy nenakládali s uspořenou částkou nebo účastníkům, kteří do šesti let od uzavření smlouvy uzavřeli smlouvu o úvěru ze stavebního spoření, a tudíž použili prostředky společně se státní podporou na zajištění bytových potřeb. V případě, že účastník nemá nebo ztratil nárok na získání zálohy na státní podporu, musí stavební spořitelna do dvou měsíců od okamžiku, kdy zjistila tyto skutečnosti, vrátit zálohy ministerstvu.

Principem státní podpory je tedy, aby úvěry ze stavebního spoření mohly být úročeny, jak pevnou, tak i nízkou úrokovou sazbou. Můžeme také vyhodnocovat efektivnost státní podpory. Lze ji vyjádřit jako poměr výše státní podpory a objemu investovaných prostředků do bytových potřeb (Kielar, Lukáš, 2007).

2.6 Asociace sdružující stavební spoření

Mezi instituce sdružující stavební spoření můžeme zařadit Asociaci českých stavebních spořitel a Evropské sdružení stavebních spořitel.

2.6.1 Asociace českých stavebních spořitelů

Asociace vzniká 29. června 2000 s cílem ochraňovat a podporovat zájmy stavebních spořitelů na území České republiky. Členy asociace jsou stavební spořitelny vyskytující se na českém trhu. Od jejího vzniku se z asociace stala standardně řízená a moderní instituce s právní subjektivitou a volenými orgány. Svou činností uplatňuje především u podpory upevňování důvěry občanů ve stavební spoření. Dále se také snaží připravit příznivé podmínky v rámci řešení bytových potřeb. Asociace spolupracuje s orgány státní správy. Společně s asociacemi dalších zemí je také součástí Evropského sdružení stavebních spořitelů.

V roce 2005 byl nahrazen stávající systém (střídání členů v předsednictví) volenými orgány. Volené orgány tvoří prezidium, předseda a místopředseda a odborné komise. Předseda a místopředseda pocházejí z prezidia a prezidiem jsou také voleni. Úkolem tajemníka je vést odbornou agendu. V současné době předsedou asociace je Vojtěch Lukáš a místopředsedové Vladimír Staňura a Jan Pokorný.

V rámci mezinárodní spolupráce udržuje Asociace českých stavebních spořitelů kontakty s podobnými organizacemi především v Rakousku a Německu. Všechny členské stavební spořitelny tvoří Evropské sdružení stavebních spořitelů.²

2.6.2 Evropské sdružení stavebních spořitelů

Evropské sdružení stavebních spořitelů představuje spolek, zabývající se podporou financování bydlení. Významné postavení Česká republika získala po jejím vstupu do Evropské unie. Hlavní náplní organizace je podpora vlastnictví k nemovitosti, zastupování zájmů členů Evropské unie, informuje své členy o vývoji integrace a umožňuje výměnu informací mezi jednotlivými členy organizace.

Členové sdružení jsou Lucembursko, Německo, Rakousko, Česká republika, Slovensko, Maďarsko, Slovinsko, Chorvatsko, Kypr, Rumunsko a Rusko.³

² Zdroj: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>

³ Zdroj: <http://www.efbs.org/index.php?id=23&L=1>

3 Analýza vývoje stavebního spoření

Stavební spoření je zařazováno mezi produkty působící na finančním trhu. Slouží k zajištění domácností či jednotlivce, ať již v podobě financování především bytových potřeb nebo jako prostředek umožňující klientovi spořit. Na finančním trhu často dochází k změnám a i požadavky a finanční možnosti domácností se stále vyvíjí a mění. Tyto skutečnosti jsou podmětem k nutným úpravám ve stavebním spoření a vytváří tak vývoj sledovaného produktu. Kromě vyjmenovaných vlivů existuje ještě jeden podstatný prvek působící na vývoj stavebního spoření – zákony. Prostřednictvím novelizací zákona o stavebním spoření a dalších zákonů souvisejících s tímto produktem, je ovlivňován vývoj stavebního spoření.

Stavební spoření je velmi populární díky přispění státu. Stát podporuje stavební spoření přímou i nepřímou formou. Přímá forma je zastoupena vyplacením státní podpory. Naopak nepřímá forma je reprezentována daňovými úlevami. Obě jmenované podoby mají však společný rys, který představuje zátěž pro státní rozpočet. Významné propojení se státním rozpočtem bylo důvodem všech důležitých novelizací.⁴

Vývoj stavebního spoření je možno rozdělit do čtyř etap:

- 1993 – 2003,
- 2004 – 2010,
- 2011 - 2012,
- budoucnost.

Mezi klíčové roky v působnosti stavebního spoření na finančním trhu řadíme rok 1993 (vznik samotného produktu v ČR), 2004 (novelizace zákona, která neovlivňuje dřívější smlouvy) a rok 2011 (novelizace zákona platná pro nové i staré smlouvy).

3.1 Období 1993 – 2003

V roce 1993 dochází na území České republiky k politickým změnám. V rámci těchto změn se otevírá otázka zanedbanosti bytového fondu v České republice a nedostatečné množství dlouhodobých zdrojů nutných k zabezpečení financování vlastního bydlení. Na finančním trhu se sice objevují dlouhodobé úvěry, ale výše jejich úroků se pohybuje okolo 12%. Bytovou politikou se zabývá jednak Státní fond na podporu bydlení a Ministerstvo pro

⁴ Zdroj: http://www.danarionline.cz/archiv/dokument/doc-d29059v36258-zmeny-ve-stavebnim-spozeni-od-1-1-2011/?search_query=stavebn%C3%AD+spo%C5%99en%C3%AD&search_results_page=

místní rozvoj. Hlavními body Ministerstva pro místní rozvoj na podporu bytové politiky je podpora stavebního spoření a hypotečních úvěrů. Právě na pomoc stavebnímu spoření vchází v platnost 1. 4. 1993 zákon o stavebním spoření a státní podpoře a stavební spoření se stává jednou z možností financování bydlení. I když zmíněný druh spoření vzniká za účelem pomoci k získání finančních prostředků k zajištění vlastního bydlení, na počátku svého působení ho lidé chápali spíše jako spořicí produkt. Ke zvrácení situace nenapomohla ani skutečnost, že stavební spořitelny poskytovaly úvěry ze stavebního spoření za 6%. Přelomovým rokem je však rok 1996, kdy dochází k vzrůstu stavebního spoření.⁵

Stavební spoření poskytují stavební spořitelny, kterých ve sledovaném období působí na území České republiky šest - Raiffeisen stavební spořitelna a. s., Modrá pyramida a.s., Českomoravská stavební spořitelna, a. s., Stavební spořitelna České spořitelny, a. s., HYPO stavební spořitelna a Wüstenrot - stavební spořitelna, a. s. K atraktivnosti stavebního spoření přispívá také státní podpora v maximální výši 4 500 Kč a daňové osvobození úroků z vkladů.

V Tab. 3.1 a Tab. 3.2 jsou znázorněny vývoje základních ukazatelů stavebního spoření v letech 1993 - 2003.

Tab. 3.1 Vývoj základních ukazatelů stavebního spoření v letech 1993 – 2003

Sledovaný rok	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Stav výše vkladů v mld. Kč	1,08	6,35	16,33	34,46	59,55	81,73	93,64	110,40	133,31	180,19	236,82
Celkový objem poskytnutých úvěrů v mld. Kč	0,00	0,00	0,17	2,08	8,30	24,92	26,35	31,01	37,02	46,31	63,60
Výše st. podpory v mld. Kč	0,00	0,28	1,11	2,31	3,82	5,07	6,32	7,72	9,31	11,06	13,26

Zdroj: Ministerstvo financí ČR

⁵ Zdroj: www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/clanky_rozhovory/media_2011/cl_11_111207.pdf

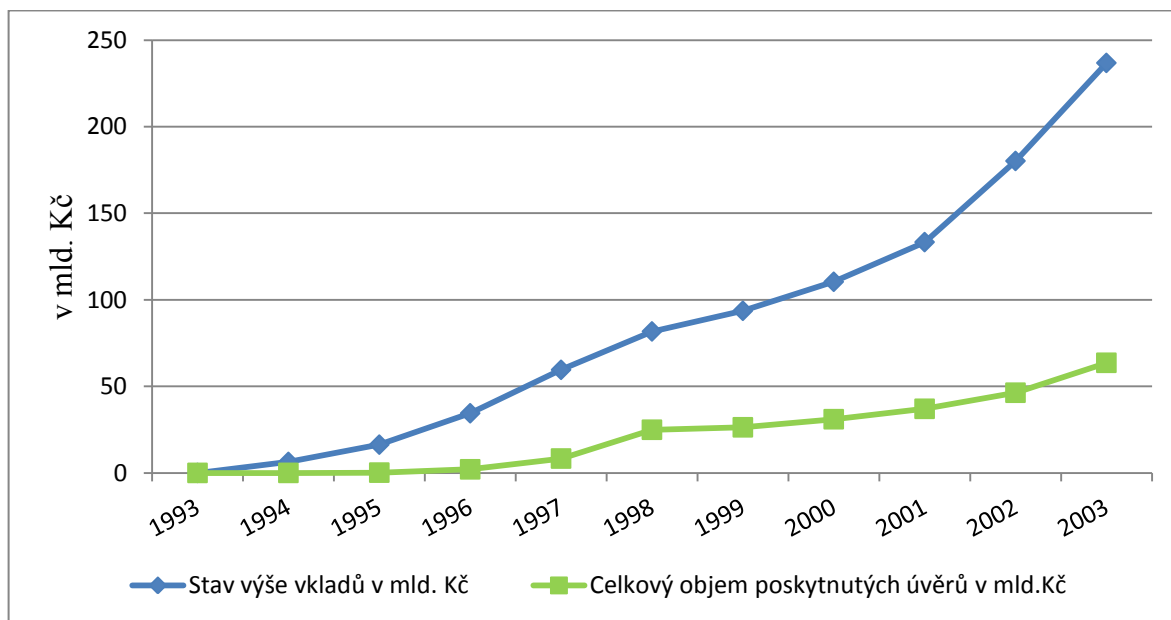
Tab. 3.2 Počet uzavřených smluv stavebního spoření v letech 1993 - 2003

Sledovaný rok	Počet uzavřených smluv	Sledovaný rok	Počet uzavřených smluv
1993	206 000	1999	906 520
1994	445 350	2000	1 115 926
1995	453 531	2001	1 373 258
1996	620 389	2002	1 293 890
1997	530 176	2003	2 097 338
1998	638 232		

Zdroj: Ministerstvo financí ČR

Během sledovaného období bylo uzavřeno téměř 10 milionů smluv v celkové hodnotě 236 mld. Kč vkladů. Stavební spořitelny poskytly přes 2,5 milionů úvěrů ve výši 239,758 mld. Kč a stát vyplatil v letech 1993 – 2003 přes 60 miliard Kč ve formě státní podpory. V Grafu 3.1 je zobrazen poměr vložených vkladů na účet stavebního spoření a objem poskytnutých úvěrů v letech 1993 – 2003.

Graf 3.1 Objem poskytnutých úvěrů a výše vkladů v letech 1993 - 2003



Zdroj: Ministerstvo financí ČR

Největší boom zažilo stavební spoření na konci roku 2003, kdy vlivem blížící se připravované novely zákona o stavebním spoření, se zvýšil zájem občanů o tento finanční

produkt. Důvodem bylo uzavření stavebního spoření ještě za stávajících podmínek. Za rok 2003 byl tedy uzavřen rekordní počet smluv ve výši 2 095 338 Kč. Takového počtu uzavřených smluv v budoucnosti prozatím již nebylo dosaženo. Rokem 2003 končí pomyslná první fáze stavebního spoření.⁶

3.2 Období 2004 – 2010

K 1. 1. 2004 vchází v platnost novela zákona o stavebním spoření a státní podpoře a přináší sebou řadu změn. Nejprve je nutné poznamenat, že nové podmínky stavebního spoření se vztahují pouze na smlouvy uzavřené po roku 2003 a svou platností neovlivňují smlouvy uzavřené dříve. První významnou oblastí, kde byla pocítěna novela zákona, je státní podpora. Dochází k prodloužení vázací lhůty pro poskytnutí státní podpory a to z pěti na šest let. Nově je také upraven výčet účastníků stavebního spoření, kteří mají nárok na státní podporu. Nárok na získání státní podpory náleží občanu České republiky, občanu Evropské unie s přiděleným rodným číslem a povolením k pobytu na území České republiky nebo občanu s trvalým pobytem na území České republiky a přiděleným rodným číslem. Dochází také ke snížení státní podpory z maximální částky 4 500 Kč na 3 000 Kč. Novela zákona měla také vliv na počet uzavřených smluv. Důkazem je rok 2004, kdy bylo uzavřeno 314 650 smluv, což představuje rapidní pokles oproti roku 2003, kdy bylo uzavřeno 2 095 338 smluv. Ve sledovaném období dochází k podstatnému poklesu přírůstků vkladů na spořicíh účtech i počtu poskytnutých úvěrů. Nastalé změny jsou zaznamenány v Tab. 3.3 a Tab. 3.4.

Tab. 3.3 Počet uzavřených smluv v letech 2004 - 2010

Sledovaný rok	Počet uzavřených smluv
2004	314 680
2005	430 233
2006	516 385
2007	579 730
2008	705 463
2009	575 292
2010	532 765

Zdroj: Ministerstvo financí

ČR

⁶ Zdroj: www.mfcr.cz

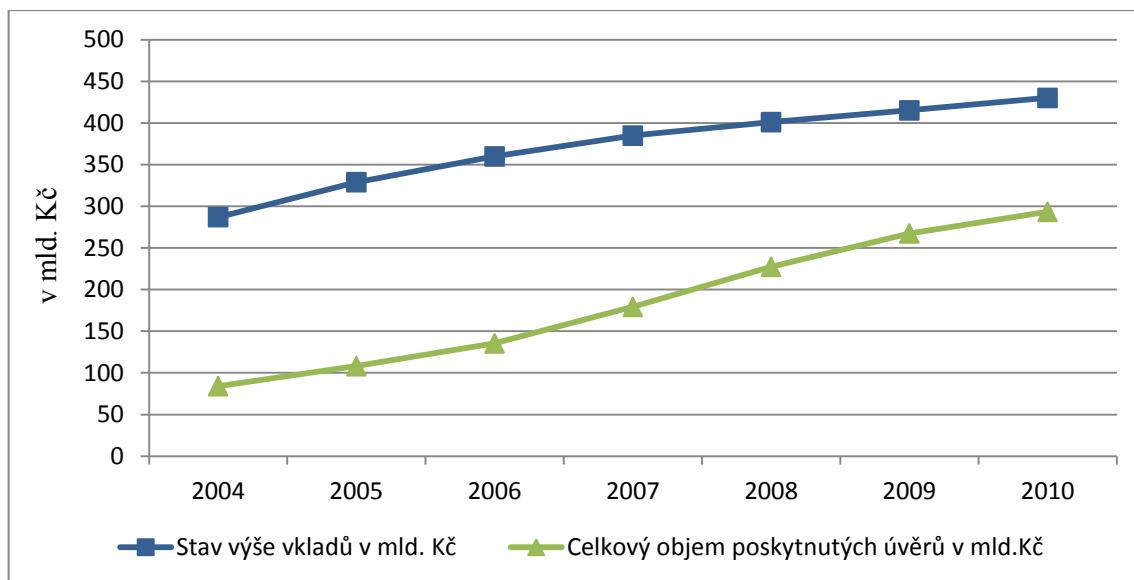
Tab. 3.4 Vývoj základních ukazatelů stavebního spoření 2004 - 2010

Sledovaný rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Stav výše vkladů v mld. Kč	287,077	328,987	359,848	384,880	401,061	415,150	430,122
Celkový objem poskytnutých úvěrů v mld. Kč	84,184	108,063	135,450	179,301	227,417	267,512	293,362
Výše st. podpory vyplacená v předchozích letech v mld. Kč	15,337	16,086	15,772	14,976	14,220	13,262	11,743

Zdroj: Ministerstvo financí ČR

V období 2004 – 2010 bylo uzavřeno celkem 3 651 527 smluv, což znamená pokles počtu smluv oproti předchozímu období. Stavební spořitelny poskytly 6 440 841 úvěrů v celkové hodnotě 1 295,21 mld. Kč. Stát vyplatil v tomto období státní podporu ve výši 101,4 mld. Kč.

Graf 3.2 Poměr výše vkladů a objem poskytnutých úvěrů v letech 2004 - 2010



Zdroj: Ministerstvo financí ČR

3.3 Období 2011 a budoucí vývoj

Na konci roku 2010 po vyhlášení legislativní nouze schvalují obě komory Parlamentu zákon č. 348/2010, jehož platnost přináší nové změny ve stavebním spoření. Podstatným rozdílem oproti novelizaci v roce 2004 je okruh smluv, na který se zákon vztahuje. Při novele v roce 2004 se nově upravený zákon vztahoval pouze na smlouvy uzavřené od 1. 1. 2004. Novinkou současné novelizace je její uplatnění, které se vztahuje jak na smlouvy současné, tak i na smlouvy uzavřené před rokem 2011 i na smlouvy uzavřené před novelou v roce 2004. Vázanost zákona na všechny uzavřené smlouvy bylo vládou vysvětleno jako snaha zabránit masovému uzavírání smluv na konci roku 2010 (podobná situace nastala v roce 2003).

V roce 2011 dochází k opětovnému snížení státní podpory. Maximální hodnota ročního státního příspěvku může být ve výši 2 000 Kč. Což představuje snížení příspěvku o 1 000 Kč oproti předešlým letům. Vzniklá úprava je zapříčiněna snížením procenta z ročně uspořené částky z 15 % na 10 % při maximální uspořené částce 20 000 Kč.

Zákon přijatý na konci roku 2010 s platností od 1. 1. 2011 byl poprvé uplatněn až v rámci státní podpory vyplácené v letošním roce, která se vztahuje k roku 2011. Vlivem vysokých státních výdajů chtěli zákonodárci omezit vyplácenou státní podporu již za rok 2010. Uplatněním nového zákona to nebylo však možné, jelikož se jeho platnost nevztahovala na podpory vyplácené za rok 2010. Proto se státní příspěvek ze stavebního spoření za rok 2010 stal součástí výčtu §8 odst. 2 zákona o dani z příjmů fyzických osob. Ze zmíněného paragrafu vyplývá, že státní podpora se stává samostatným základem daně pro sražení srážkovou daní. Výše srážkové daně je uvedena v §36 odst. 8 stejného zákona, kde se uvádí, že „*příspěvek fyzickým osobám podle zákona upravujícího stavební spoření a státní podporu stavebního spoření, na který vznikl nárok v roce 2010 a který byl poukázán stavební spořitelně po 31. prosinci 2010, podléhá dani vybrané srážkou podle zvláštní sazby daně ve výši 50%*“. Účastníkům stavebního spoření by tedy byla vyplacena státní podpora ve výši 3 000 Kč nebo 4 500 Kč (u smluv uzavřených do konce roku 2003) a následně by byla zdaněna 50% srážkovou daní. V konečném důsledku by klientovi stavební spoření byl vyplacen příspěvek představující 1 500 Kč nebo 2 250 Kč. Ústavní soud provedl přezkoumání mimořádného zdanění a následně 19. 4. 2011 vydal nález Ústavního soudu PI. ÚS 53/10 2011, kterým ruší mimořádné zdanění. Ve skutečnosti stavební spořitelny vyplatily polovinu státní podpory a následně vyplácely druhou.

Další změna přicházející s rokem 2011 a snižující atraktivnost stavebního spoření spočívá ve zrušení osvobození úroků ze stavebního spoření od 15% srážkové daně. Do roku 2011 byly jak úroky ze státní podpory, tak i úroky z vkladů na stavebním spoření osvobozeny. To se již ale nevztahuje na úroky připsané od 1. 1. 2011. Netýká se to však státní podpory, ta zůstává osvobozena. Zdanění budou tedy podléhat pouze zisky, jako je tomu u ostatních produktů finančního trhu např. termínovaných vkladů. Pro stavební spoření to však představuje především ztrátu další výhody oproti ostatním produktům.⁷

Tab. 3.5 Vývoj základních ukazatelů stavebního spoření v roce 2011

Sledovaný rok	Stav výše vkladů v mld. Kč	Celkový objem poskytnutých úvěrů v mld. Kč	Výše st. podpory vyplacená v předchozích letech v mld. Kč	Počet uzavřených smluv
2011	433,433	293,115	10,729	410 461

Za rok 2011 bylo uzavřeno 410 461 smluv, jejichž průměrná cílová částka dosahovala 346 200 Kč. Ve sledovaném roce byla vyplacena státní podpora ve výši 10,729 mld. Kč, což představuje pokles zhruba o 1 mld. Kč oproti roku 2010. Bylo také poskytnuto 956 659 úvěrů v hodnotě 293 115 mld. Kč.

3.4 Možnosti směřování stavebního spoření v budoucnosti

Ačkoliv poslední novelizace zákona je v praxi aplikována až v letošním roce, nad stavebním spořením se již teď objevují další nevyřešené otázky a možnosti následujících směrů vývoje stavebního spoření. Stavební spoření by se tak mohlo stát součástí penzijního připojištění. Existuje také možnost využití stavebního spoření nejen jako spoření pro získání finančních prostředků na bydlení, ale i pro případ ztráty zaměstnání, k úhradě nadstandardních zdravotních služeb či financování studia. Mohla by také nastat varianta, kdy klienti budou muset prokazovat účelovost, aby získaly nárok na výplatu státní podpory.

⁷ Zdroj: http://www.danarionline.cz/archiv/dokument/doc-d29059v36258-zmeny-ve-stavebnim-spozeni-od-1-1-2011/?search_query=stavebn%C3%AD+spo%C5%99en%C3%AD&search_results_page=

Anebo by se stavební spoření mohlo stát součástí nabídky i univerzálních bank a stalo by se tak běžným produktem řady bankovních služeb.

3.4.1 Stavební spoření jako spoření na stáří

V současné době připravuje Ministerstvo financí návrh, ve kterém se stavební spoření stává součástí důchodového systému. Stavební spoření by mělo své místo ve třetím pilíři. Smyslem propojení stavebního spoření s důchodovou reformou je motivace obyvatelstva k větší míře spoření na stáří. Otázkou zůstává, jakou část stavebního spoření by bylo možno převést.

Kdyby situace nastala, mohlo by se stavební spoření využívat čtyřmi způsoby. V prvním případě by bylo využití jako doposud na zabezpečení bytových potřeb. Druhý způsob by spočíval v prodloužení spořicí fáze, po jejímž ukončení by byla vyplacena anuita, ale úspory by se zhodnocovaly dále. Třetí možnost využití by spočívala v převedení finančních prostředků na konci spořicí fáze do fondu nebo vybraného produktu pojišťovny. Jako poslední možnost použití stavebního spoření lze uvést alternativu k bezpečnému důchodovému fondu.⁸

3.4.2 Stavební spoření v podobě spoření na studium, ztrátu zaměstnání a nadstandardní zdravotní služby

V současné době se objevuje také názor, že nastavení stavebního spoření není určeno dospívající generaci. Z důvodu zamezení této skutečnosti, vznikla myšlenka, která by vedla k možnosti využití stavebního spoření na studium. V tomto případě by bylo stavební spoření využitelné především při zavedení školného na vysokých školách. V současné době by spíše zajišťovalo možnost studia studentům s nedostatkem finančních prostředků. Stavební spoření by bylo také možno využít k zajištění obdobné životní úrovně v případě ztráty zaměstnání. Také neustále poukazované stárnutí populace a jeho důsledky je nutné zahrnout do ekonomiky země a odráží se tedy do chování daného produktu. Kromě sloučení stavebního spoření a penzijního připojištění lze také spořit na stáří prostřednictvím spoření na nadstandardní zdravotní služby.⁹

⁸ Zdroj: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/343337-stavebko-i-na-penzi-dobry-napad/>

⁹ Zdroj: studie Budoucnost modelu stavebních spořitelů

3.4.3 Účelovost státní podpory

Ministerstvo financí předpokládá, že v roce 2013 případně 2014 by mohlo být zavedeno prokazování účelovosti stavebního spoření. Účelovost by měla souviset pouze se státní podporou. V případě, že by účastník stavebního spoření chtěl uplatnit nárok na státní příspěvek, jeho povinností by bylo prokázat účel využití státní podpory. Státní příspěvek by byl vyplacen pouze, pokud by byl využit na zajištění bytových potřeb. Podobný systém funguje v případě poskytování úvěrů ze stavebního spoření.

3.4.4 Stavební spoření součástí bankovních služeb

Další změny, kterým by mělo stavební spoření čelit, plánuje Ministerstvo financí na rok 2015, kdy by se „stavebko“ mělo stát součástí produktové řady univerzálních bank. Stavební spořitelny by se tak dostaly do nevýhodné pozice a musely by čelit konkurenčnímu boji bank. Nevýhodné postavení bank vůči stavebním spořitelnám spočívá v jejich omezené možnosti investování přijatých vkladů od klientů tak, aby mohly kdykoliv vyplatit klientovi jeho prostředky. Na rozdíl od stavebních spořitelen mohou banky své prostředky investovat do rizikovějších oblastí a přinášejí tak svým klientům vyšší výnos. Druhou nevýhodou stavebních spořitelen je riziko snížení státní podpory a tudíž omezení zdrojů. Banky naopak mají i jiné aktivity, a tudíž je u nich omezeno riziko ztráty likvidity.

Stavební spořitelny reagují na vznik nové konkurence s důvěrou v pevné základy stavebního spoření. Zdůrazňují, že právě stavební spoření bylo nejbezpečnějším produktem v době finanční krize. Také upozorňují, že stavební spoření prošlo nedávnými změnami, a tudíž je nutné nechat systém nejprve stabilizovat a následně teprve provádět případné další změny.¹⁰

3.5 Vývoj stavebních spořitelen

Stavební spořitelny jsou významným prvkem na trhu stavebního spoření. Proto následující část kapitoly je zaměřena na jejich vývoj a současné postavení na trhu.

¹⁰ Zdroj: http://finance.idnes.cz/stavebni-sporeni-nove-i-u-bank-zlikviduje-nas-to-namitaji-sporitelny-1j6-spor.aspx?c=A110808_230155_spor_zuk

3.5.1 Stavební spořitelny

Stavební spořitelna je prozatím jediná instituce, které je umožněno poskytovat stavební spoření. Tak jako stavební spoření vzniklo v roce 1993, tak i první stavební spořitelny byly založeny v tomto roce. A až do roku 2008 existovalo na území České republiky 6 stavebních spořitel – Raiffeisen stavební spořitelna a. s., Modrá pyramida a. s., Českomoravská stavební spořitelna, a. s., Stavební spořitelna České spořitelny, a. s., HYPO stavební spořitelna a Wüstenrot - stavební spořitelna, a. s. V roce 2008 následně dochází ke sloučení HYPO stavební spořitelny a Raiffeisen stavební spořitelny. V současné době na území České republiky nalezneme celkem 5 stavebních spořitel.

3.5.1.1 Českomoravská stavební spořitelna a. s.

Českomoravská stavební spořitelna se sídlem v Praze zahájila svoji činnost v září 1993. Její základní kapitál činí 1,5 miliardy Kč. Jako každá akciová společnost má i ČMSS představenstvo a dozorčí radu. Představenstvo ČMSS je složeno ze čtyř členů. Předsedou byl jmenován Ing. Vladimír Staňura, místopředsedou Manfred Koller a další dva členové jsou Ing. Věra Koubová a Ing. Tomáš Jirgl. Dozorčí rada ČMSS je tvořena zástupci hlavních akcionářů Českomoravské stavební spořitelny a Poštovní banky. Dozorčí rada je složena z předsedy (Dr. Matthias Metz), místopředsedy (Mgr. Jan Lamser) a pěti členů. ČMSS je součástí skupiny Československé obchodní banky a. s, která je majoritním vlastníkem ČMSS. Podíl ČSOB činí 55%. Dalším významným akcionářem je Bausparkasse Schwäbisch Hall AG – největší stavební spořitelna v Německu. Poradenský servis zajišťuje obchodní síť skládající se z 2 900 poradců.

Hlavní činností ČMSS je zajišťování financování bydlení. Stavební spořitelna také poskytuje penzijní připojištění, životní pojištění, investování do podílových fondů, Era první konto nebo Era osobní účet. Také se zabývá podporováním životního prostředí nebo svých zaměstnanců prostřednictvím sponzoringu, firemních školek nebo různými akcemi.

ČMSS nabízí stavební spoření ve třech tarifech – Invest, Perspektiv a Atraktiv. Tarif Aktiv je určen pro klienty požadující zhodnocení svých úspor (ve dvou variantách - standardní a rychlá). Tarif Perspektiv je dlouhodobý tarif, který je vhodný pro klienty požadující minimální zatížení (0,53% cílové částky). Tarif Atraktiv je určen klientům, kteří si chtějí zajistit výhodnější úrokovou sazbu do budoucna.¹¹

¹¹ Zdroj: www.cmss.cz

Tab. 3.6 Porovnání jednotlivých tarifů ČMSS

Tarif	Min. cílová částka	Min. % z naspoření z cílové částky	Úroková sazba z vkladů	Úročení při čerpání úvěru
Invest	40 000 Kč	40%	2%	4,8%
Perspektiv	150 000 Kč	35%	2%	4,8%
Atraktiv	40 000 Kč	38%	1%	3,7%

www.cmss.cz

3.5.1.2 Modrá pyramida stavební spořitelna a. s.

Modrá pyramida stavební spořitelna byla zapsána do obchodního rejstříku v prosinci roku 1993. Její základní kapitál činí 562,5 milionů Kč. Od roku 2006 má pouze jediného akcionáře – Komerční banku a. s. Představenstvo stavební spořitelny je tvořeno třemi členy. Předsedou je v současné době Ing. Jan Pokorný, místopředsedou Ing. Miroslav Hiršl a členem představenstva je také Ing. Jiří Votrubec. Dozorčí rada je složena ze šesti členů v čele s předsedou Henri Bonnetem. Klientský servis je zajištěn finančním poradcí sídlícími ve 255 centrech po celé České republice.

Stavební spořitelna je zaměřena na poskytování především stavebního spoření nebo úvěru na financování bydlení (malé, střední nebo velké úvěry či refinancování). Avšak kromě těchto služeb její nabídka je rozšířena ještě o bankovní a pojišťovací produkty (např. možnost spoření či investování, půjčky, spotřebitelské úvěry, kreditní karty, pojištění – osob, majetku, autopojištění, spoření nebo úvěry pro právnické osoby, MůjÚčet a další). V době změn v oblasti stavebního spoření přichází také s novými koncepcemi – Moudré stavební spoření a Prodloužení PLUS. Moudré stavební spoření nabízí úročení vkladu vloženého v prvních 4 měsících od uzavření smlouvy, po dobu jednoho roku se úročí 3% (tedy 1% nad rámec). Minimální vklad musí být však 10 000 Kč.

Spoření pro děti se skládá ze spoření Mopísek nebo spoření Mopy Junior. Spoření Mopísek je určeno pro děti do 10 let s cílovou částkou 150 000 Kč. Roční úrok z vkladu činí 2% a státní podpora může být ve výši až 2 000 Kč. Dětem a studentům od 11 do 21 let je určeno spoření Mopy Junior. Také s roční úrokovou sazbou 2%, cílovou částkou 150 000 Kč a státní podporou ve výši až 2 000 Kč. Navíc s možností čerpání výhodného úvěru.

Spoření na penzi obsahuje spoření třetího věku a maxispoření na penzi. Spoření třetího věku je zaměřeno na klienty starší 55 let. Smlouva se uzavírá na cílovou částku 200 000 Kč. Roční úrok z vkladů činí 2 % a po dobu 3 let spoření je umožněn výběr

finančních prostředků bez poplatků. Maxispoření na penzi představuje propojení penzijního připojištění a stavebního spoření. Díky tomuto propojení dochází k zdvojnásobení státní podpory, která může dosáhnout výše až 3 800 Kč. V následující Tab. 3.7 se nachází zhodnocení úspor u Maxispoření.¹²

Tab. 3.7 Zhodnocení úspor u Maxispoření

Roční vklad na stavební spoření	20 000 Kč
Roční vklad na penzijní připojištění	18 000 Kč
Roční příspěvek od státu na stavební spoření	2 000 Kč
Roční příspěvek od státu na penzijní připojištění	1 800 Kč
Úspora na dani 15 % (pouze u penzijního připojištění)	1 800 Kč
Získaný přínos od státu celkem	5 600 Kč

www.modrapyramida.cz

3.5.1.3 Raiffeisen stavební spořitelna a. s.

V září 1993 založila Argobanka Banka a. s. s vídeňskou Raiffeisen Bausparkasse GmbH AR stavební spořitelnu a. s. Dnešní název získává stavební spořitelna až v roce 1998, kdy se 25% vlastníkem stává Raiffeisen banka. Zbýlých 75% vlastnila vídeňská Raiffeisen Bausparkasse GmbH. Dalším významným mezníkem je rok 2008. V tomto roce dochází k fúzi s HYPO stavební spořitelnou a. s., která také vede k úpravě vlastnických podílů. 90 % podíl v současnosti vlastní Raiffeisen Bausparkasse GmbH a 10% je ve vlastnictví Raiffeisen banky. Základní kapitál RSTS činí 650 milionů Kč. Představenstvo má tři členy v čele s předsedou Ing. Janem Jeníčkem. Funkci místopředsedy zastávají Hans-Dieter Funke a Mgr. Roman Hurych. Dozorčí rada je složena z šesti členů a předsedá jí Mag. Johann Ertl.

RSTS kromě stavebního spoření a úvěru na bydlení je poskytovatelem také penzijního připojištění, pojištění (životního, úrazové, domácnosti, stavby) a hypotečních úvěrů.

RSTS nabízí stavební spoření ve dvou tarifech – spořicí a úvěrový. Úvěrový tarif je určen pro klienty požadující úvěr na bydlení za příznivý úrok (3,5%), při tomto tarifu klient spoří ve výši úroky 2%. Spořicí tarifem je klientům nabízen výhodnější spořicí úrok 2%. V rámci tarifu lze také kdykoliv přejít na úvěrový tarif.

¹² Zdroj: www.modrapyramida.cz

Tab. 3.8 Porovnání výnosu při spořicí a úvěrovém tarifu

Tarif	Spořicí	Tarif	Úvěrový
Cílová částka	200 000 Kč	Cílová částka	200 000 Kč
Měsíční vklad	1 700 Kč	Měsíční vklad	1 700 Kč
Státní podpora	12 919 Kč	Státní podpora	12 575 Kč
Úroky	6 794,17 Kč	Úroky	3 353,92 Kč
Vyplaceno	142 113 Kč	Vyplaceno	138 328 Kč
Vloženo	122 400,00 Kč	Vloženo	122 400,00 Kč
Výnosnost	5,01%	Výnosnost	4,11%

Zdroj: Raiffeisen stavební spořitelna

3.5.1.4 Stavební spořitelna České spořitelny a. s.

Stavební spořitelna České spořitelny a. s. vznikla v červnu 1994. Její základní kapitál činí 750 milionů Kč. Hlavními akcionáři jsou Česká spořitelna a. s. (95% podíl) a Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG (5% akcií). Představenstvo je složeno ze tří členů. Funkce předsedy náleží Ing. Jiřímu Plíškovi, místopředsedy Ing. Janu Divišovi a dalším členem je Ing. Vojtěch Lukáš. Dozorčí rada je složena ze šesti členů v čele s předsedou Ing. Janem Škorvagou.

Stavební spoření od Buřinky je určeno fyzickým osobám a to jak dětem, tak i osobám v produktivním věku či seniorům. Klientům nabízí zhodnocení vkladů až 5,4% ročně. U vkladů činí úroková sazba 2% p. a. Minimální naspořená částka nutná k poskytnutí úvěru ze stavebního spoření činí 40% z cílové částky. Úroková sazba z úvěru ze stavebního spoření je ve výši 4,75%. Buřinka nabízí svým klientům dva typy překlenovacích úvěrů – HYPO TREND a TREND EXPRES. HYPO TREND umožňuje splatnost úvěru až 28 let. Je zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Tento překlenovací úvěr nabízí dvě úrokové sazby – pevnou (po celou dobu splatnosti) úrokovou sazbu (4,10 %) a variabilní (pevná po tři roky) úroková sazba (3,55 %). Druhým typem překlenovacího úvěru od Buřinky je TREND EXPRES se splatností až 18 let. Také nabízí pevnou (5,90 %) a variabilní (5,40 %) úrokovou sazbu.¹³

3.5.1.5 Wüstenrot – stavební spořitelna a. s.

Stavební spořitelna vznikla na podzim 1993. Její základní kapitál činí 1,07 miliardy Kč. Členy představenstva jsou Pavel Vaněk (předseda), Lars Kohler, Josef Bratršovský a David Chmelař.

¹³ Zdroj: www.rtst.cz

Stavební spořitelna nabízí čtyři varianty produktu stavebního spoření. Při Wüstenrot Stavebním spoření je po celou dobu garantována úroková sazba ve výši 2,2%. Může ho uzavřít jak fyzická, tak i právnická osoba. Wüstenrot Kamarád + je určen pro klienty, kteří chtějí zajistit finanční prostředky dětem do 18 let. Podmínkou se stává pevná cílová částka 300 000 Kč a na účet stavební spořitelny musí být po dobu 4 vloženo nejméně 3 000 Kč. Wüstenrot Vychytané spoření je určeno účastníkům stavebního spoření ve věku 18 – 30 let při pevné roční úrokové sazbě 2,2%. Wüstenrot Team je vhodný jako uložení peněžních prostředků, ke spoření i k poskytování úvěru. Podmínkou je cílová částka 400 000 Kč. Je specifický pouze pro fyzické osoby.¹⁴

3.6 Vývoj vybraných ukazatelů stavebního spoření

V jednotlivých etapách docházelo ke změnám ve stavebním spoření. Změny se především týkaly vkladů, úvěrů a státní podpory. Následující kapitola je věnována tedy vývoji jednotlivých ukazatelů.

3.6.1 Vklady

Výše vkladů a počet uzavřených smluv ze stavebního spoření je závislé na zákonných úpravách stavebního spoření, které následně ovlivňuje zájem účastníků o produkt na finančním trhu. V roce 1993, kdy vzniká stavební spoření, bylo uzavřeno 206 000 smluv. Společně s uzavřenými smlouvami plynou do stavebního spoření první vklady a to ve výši 1,079 miliardy Kč. V období 1994 – 1996 dochází k neustálému nárůstu počtu uzavřených smluv (na konci roku 1996 je počet smluv ve výši 620 389 a výše vkladů dosahuje téměř 35 mld. Kč.). Výjimka v růstu uzavřených smluv nastává v roce 1997, kdy dochází k poklesu zhruba o 90 000 smluv. V roce 1998 je vývoj uzavřených smluv pozitivnější (638 232 smluv) než v roce 1997 a mírně převyšuje i rok 1996. V letech 1998 – 2001 je zaznamenáván nárůst uzavřených smluv a růst objemu vkladů. Záporný přírůstek uzavřených smluv se objevuje v roce 2002 (-5,8%).

Přelomovým obdobím jsou roky 2003 a 2004. Zatímco v roce 2003 dochází k 62,1% přírůstku uzavřených smluv a je uzavřeno přes 2 miliony smluv, v roce 2004 je zaznamenán pokles o 85%. V tomto roce bylo uzavřeno pouze 314 620 smluv. Přírůstek objemu naspořené částky od roku 2003 postupně klesá. V roce 2003 byl ve výši 31,4% (236,815 mld.

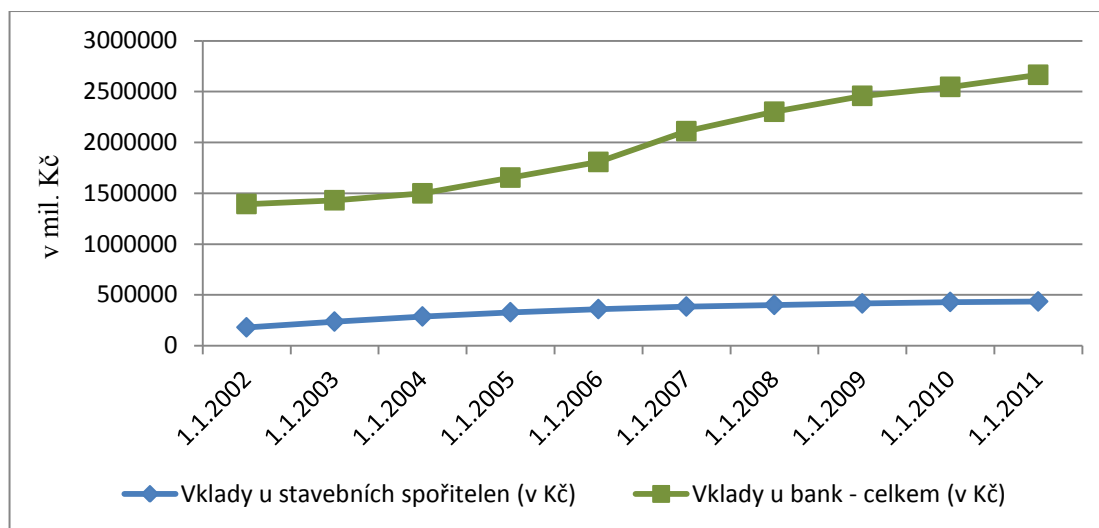
¹⁴ Zdroj: www.wustenrot.cz

Kč) a v roce 2004 představoval nárůst o 21,2% (287,077 mld. Kč). Situace mezi léty 2003 – 2004 je zapříčiněna novelou zákona o stavebním spoření a státním příspěvku, která vešla v platnost 1. 1. 2004. Možnost uzavření stavebního spoření za podmínek platících před novelou vedla k většímu zájmu klientů stavebních spořitelen o stavební spoření. Naopak v roce 2004 měla novela na stavební spoření negativní dopad.

V období 2005 – 2008 dochází k mírnému nárůstu uzavřených smluv, avšak z daleka již nedosahuje výše před rokem 2004. I přírůstek objemu naspořené částky pokračuje ve svém klesajícím trendu. V letech 2009 – 2010 dochází k dalšímu poklesu uzavřených smluv (v roce 2010 činí jejich výše 532 765) a přírůstek vkladů se pohybuje okolo 3,5%. V roce 2011 přichází v platnost další novela zákona o stavebním spoření a státní podpoře a tedy dochází i k dalšímu zlomovému okamžiku. Počet nově uzavřených smluv oproti roku 2010 klesá zhruba o 50% (okolo 280 000 uzavřených smluv) a dochází pouze k nepatrnému zvýšení objemu naspořených částek na hodnotu 434, 943 mld. Kč. V současné době jsou vklady pojištěny do výše 100 000 EUR.

Na následujícím Grafu 3.3 je znázorněno porovnání vkladů v bankovním sektoru jako celku a vkladů do stavebního spoření jako samostatného produktu.

Graf 3.3 Porovnání výše vkladů do SS a bankovního sektoru jako celku za období 2002-2011



Zdroj: Česká národní banka

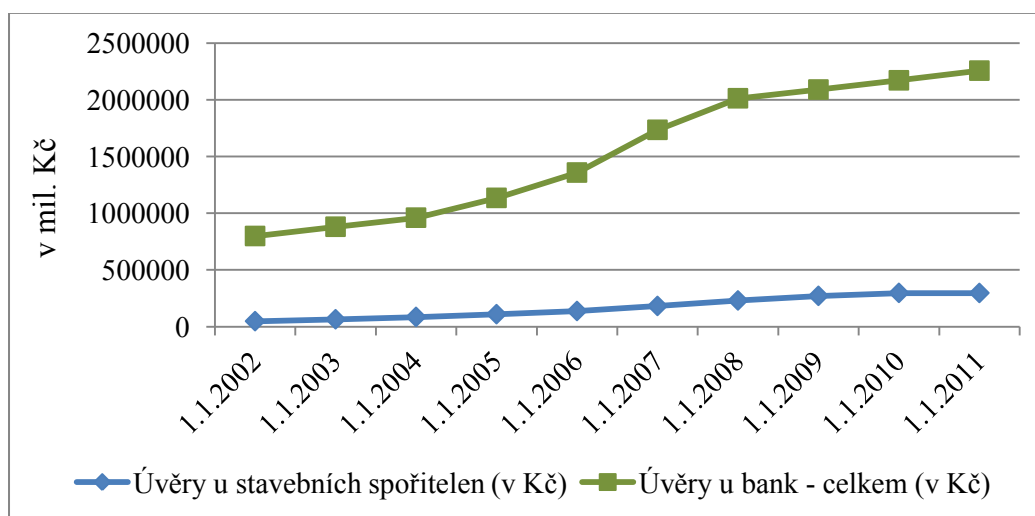
3.6.2 Úvěry

První úvěr ze stavebního spoření v České republice byl poskytnut v roce 1994. V období 1995 – 1998 dochází k postupnému nárůstu uzavřených úvěrů. Zatímco v roce 1995 bylo uzavřeno celkem 880 smluv, o tři roky později se celkový počet zvýšil na 191 118 smluv. S vyšším počtem uzavřených úvěrů roste i výše objemu poskytnutých úvěrů. Zatímco v roce 1995 bylo poskytnuto pouze 0,169 mld. Kč, tak v roce 1998 činila výše úvěrů již 24,924 mld. Kč. Úvěry v letech 1994 a 1995 byly poskytnuty v podobě úvěrů ze stavebního spoření. Od roku 1996 se začínají objevovat i překlenovací úvěry, jejichž počet značně převažuje nad klasickými úvěry ze stavebního spoření.

Přírůstek poskytnutých úvěrů od roku 2001 postupně klesá a v roce 2010 i 2011 je téměř minimální. Objem poskytnutých úvěrů v roce 2000 činil 31,011 mld. Kč a v roce 2011 vzrostl na 296,028 mld. Kč. V období 2000 – 2011 docházelo k výraznějšímu rozdílu mezi objemem poskytnutých klasických úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů. Z výsledků vyplývá, že jsou využívány především překlenovací úvěry (úvěry poskytované dříve než je dosaženo cílové částky). V roce 2011 byl poskytnut téměř pětkrát větší objem překlenovacích úvěrů než klasických úvěrů. Poměr úvěrů celkem a naspořené částky od roku 2000 dosáhl významného navýšení. V roce 2000 představoval tento poměr 28,1%, v roce 2005 činila jeho výše 32,8 %. Na konci roku 2011 dosahoval téměř 70 %.

Na následujícím Grafu 3.4 je znázorněn poměr poskytnutých úvěrů u stavebních spořitelů a úvěrů poskytnutých u bank jako celku za období 2002 – 2011.

Graf 3.4 Porovnání poskytnutých úvěrů u SS a bank jako celku v letech 2002 - 2011



Zdroj: Česká národní banka

3.6.3 Státní podpora

Státní podpora je jednou ze složek stavebního spoření, která z něj dělá atraktivní a oblíbený produkt. Právě státní podpora je důležitý element motivující účastníky finančního trhu investovat právě do stavebního spoření. Pro svou důležitost se také stala podstatným prvkem ve všech významných novelách stavebního spoření. Především je často měněna její výše a podmínky pro její poskytnutí.

V období 1993 – 2003 byla státní podpora poskytována při minimální vázací lhůtě 5 let. Nárok na státní podporu měl klient, pokud byl fyzickou osobou, které bylo přiděleno rodné číslo, a měla trvalý pobyt na území České republiky. Maximální výše vyplacené státní podpory činila 25 % z uspořené částky, jejíž roční limitní hranice dosahovala výše maximálně 18 000 Kč. Tedy za rok bylo možné poskytnout státní podporu do výše 4 500 Kč. Z důvodů vyplácení státní podpory jednou za rok za uplynulé období byly první státní podpory na území České republiky vyplaceny v roce 1994 ve výši 284 milionů Kč. Průměrná výše státní podpory vyplacené na jednu platnou smlouvu v tomto roce činila 1 380 Kč. Na konci zmiňovaného období byla vyplacena státní podpora ve výši 13,261 mld. Kč a průměrná státní podpora na jednu platnou smlouvu odpovídala výši 3 159 Kč.

K 1. 1. 2004 přichází v platnost novela zákona o stavebním spoření a státní podpoře, která sebou přináší změny i v oblasti poskytovaných státních podpor. Je nutné podotknout, že změny se vztahují pouze na uzavřené smlouvy po 1. 1. 2004. Nárok na získání státní podpory náleží občanu České republiky, občanu Evropské unie s přiděleným rodným číslem a povolením k pobytu na území České republiky nebo občanu s trvalým pobytem na území České republiky a přiděleným rodným číslem. Státní podpora byla vyplácena při vázací lhůtě 6 let (nárůst o 1 rok oproti předešlým rokům). Státní podpora je počítána z maximální uspořené částky v hodnotě 20 000 Kč (nárůst oproti roku 2003) ve výši 15 % (zde naopak dochází ke snížení oproti roku 2003). Maximální roční státní podpora může činit až 3 000 Kč. V prvních dvou letech po novele změny podmínek neměly na vyplácenou státní podporu téměř žádný vliv a její vyplácená výše se pohybovala okolo 16 mld. Kč. Avšak od roku 2006 dochází k postupnému snižování vypláceného objemu státní podpory. V roce 2010 činí již 11,743 mld. Kč.

Rok 2011 přináší další novelizaci ve stavebním spoření, která se dotýká také státní podpory. Významný rozdíl mezi novelou z roku 2004 a 2011 je vztahování platnosti novely jak na smlouvy uzavřené dříve, tak i na nově uzavřené smlouvy. Vyjmenování účastníků s nárokem na státní podporu zůstalo beze změn, stejně jako stanovení minimální vázací lhůty

pro výplatu státní podpory (6 let). Avšak dochází k opětovnému snížení výše státní podpory na maximální hodnotu 2 000 Kč. Vzniklá úprava je zapříčiněna snížením procenta z ročně uspořené částky z 15 % na 10 % při maximální uspořené částce 20 000 Kč.

Do budoucnosti (byl zmíněn již rok 2013) se uvažuje o zavedení tzv. účelovosti státních příspěvků. Tato novinky by znamenala, že nárok na státní příspěvek by měli pouze účastníci stavebního spoření, kteří by prokázali, že byl využit na bytové účely. Tato podmínka připomíná současné nastavení předpokladů pro poskytování úvěrů ze stavebního spoření.

Tab. 3.9 Porovnání vývoje státního příspěvku od roku 1993 - 2011

Parametr stavebního spoření	Do konce roku 2003	Do konce roku 2010	Od roku 2011
Kdo může získat státní podporu	Fyzická osoba (RČ + trvalý pobyt)	Občan ČR Fyzická osoba Občan EU	Občan ČR Fyzická osoba Občan EU
SP z ročně uspořené částky	25%	15%	10%
SP počítána z max. uspořené částky	18 000 Kč	20 000 Kč	20 000 Kč
Výše SP za rok	max. 4 500 Kč	max. 3 000 Kč	max. 2 000 Kč
Připisování SP na účet klienta	1x za rok	1x za rok	1x za rok
Min. doba spoření pro vyplacení SP	5 let	6 let	6 let
Daňové osvobození úroků z vkladů	ano	ano	Ne

Zdroj: Materiály České spořitelny a.s. + vlastní doplnění

4 Komparace stavebního spoření s vybranými možnostmi investování

V minulých letech mělo stavební spoření silné postavení na trhu a bylo vyhledávaným produktem. To se týkalo nejen oblasti financování bydlení, ale i v oblasti investování jako spořicí složky portfolia klienta. Postupné změny v jeho vývoji, především v legislativě týkající se zejména státní podpory daného produktu, zapříčinily úpadek zájmu o stavební spoření. Vývoj a příčiny poklesu oblíbenosti stavebního spoření u obyvatelstva byly popsány podrobně v předešlé kapitole. Tato kapitola je zaměřena na zkoumání existence alternativ, kde mohou klienti vložit své volné finanční prostředky, a také posuzuje, zda nabízené možnosti jsou výhodnější či méně výhodné než stavební spoření. Mezi posuzované alternativní produkty jsou zařazeny spořicí účty, termínované vklady, penzijní připojištění a investování do otevřených podílových fondů.

Jak již dříve bylo zmíněno, stavební spoření má dvě fáze svého průběhu – spořicí a úvěrovou. Z hlediska posouzení alternativních možností financování vůči stavebnímu spoření bude následující část zaměřena na jeho spořicí složku.

4.1 Postup pro porovnávání jednotlivých možností investování

Pro modelovou situaci je stanoven po dobu šesti let resp. 5 let¹⁵ roční vklad 18 000 Kč, a tedy pravidelná měsíční úložka ve výši 1 500 Kč. Pro stavební spoření byla zvolena cílová částka 150 000 Kč. Poplatky použité ve výpočtu odpovídají platným informacím uvedeným v sazebnících jednotlivých stavebních spořitel a ostatních finančních institucí. Porovnání jednotlivých produktů je podle výnosnosti. Výnosnost je stanovena prostřednictvím vnitřního výnosového procenta. Vnitřní výnosové procento představuje průměrnou roční sazbu, která zajišťuje, že se současná hodnota peněžních prostředků rovná kapitálovým výdajům (Dluhošová, 2010). Pro jeho stanovení se nejdříve zjistí očekávaná výše zhodnocení vložených prostředků, která se rovná součtu vkladu vloženého na účet dané instituce a úroku z vkladu, popř. státní podpory. Následně je zjištěná suma snižena o daň z úroku a poplatky. Položka vkladu představuje v následujících letech kumulaci vkladů a jejich zhodnocení za uplynulou dobu spoření či investování. Vnitřní výnosové procento se stanoví podle vzorce 4.1.

¹⁵ Pětiletá doba spoření se vztahuje k termínovaným vkladům.

$$\sum_{t=1}^T FCF_t(1 + IRR)^{-t} = KV \quad (4.1)$$

IRRvnitřní výnosové procento

FCF_t.....peněžní toky v jednotlivých letech

KV.....kapitálové výdaje

4.2 Porovnání stavebního spoření u jednotlivých stavebních spořitelen

Dříve než se začne porovnávat stavební spoření s ostatními produkty, je nutno se zaměřit na posouzení podmínek a možností poskytovaných jednotlivými stavebními spořitelny. V předešlém textu bylo zmíněno, že v současné době působí na území České republiky pět stavebních spořitelen. Ty mají v oblastech, které neupravuje legislativa (především oblast poplatků) stanoveny různé podmínky, jež se od sebe odlišují a ovlivňují tak celkovou výnosnost z vložené částky.

V Tab. 4.1 jsou porovnány stavební spořitelny působící na českém finančním trhu z hlediska možného zhodnocení po šesti letech v rámci spořicí fáze. Podrobný výpočet je uveden v Příloze 3.

Tab. 4.1 Porovnání výnosů u jednotlivých stavebních spořitelen

	Českomoravská SS	Modrá pyramida SS	Raiffeisen SS	SS České spořitelny	Wüstenrot SS
Cílová částka	150 000 Kč	150 000 Kč	150 000 Kč	150 000 Kč	150 000 Kč
Stanovená výše úroku	2%	2%	2%	2%	2,2%
Očekávané peněžní prostředky po 6 letech	122 183 Kč	122 252 Kč	123 623 Kč	123 124 Kč	123 267 Kč
IRR	3,54%	3,55%	3,87%	3,76%	3,79%

Výpočet v tabulce je založen na součtu vkladu za daný rok se státní podporou a úrokem z vkladů na účtu stavební spořitelny, který činí 2% (výjimkou je Wüstenrot stavební spořitelna 2,2%). Následně se od zmíněného součtu odčítá daň z úroku z vkladu ve výši 15% a poplatky dané stavební spořitelny (za uzavření stavebního spoření, za vedení a správu účtu a za vyhotovení výpisu). V prvním roce je výpočet doplněn mimořádným poplatkem za uzavření stavebního spoření (ve výši 1% z cílové částky, výjimka SSČS 0,5% z cílové částky), který se v následujících letech již neobjevuje. Státní podpora náleží do

daného období se vyplácí až v následujícím roce. Její výše po dobu spoření činí 1 800 Kč (10% z vloženého vkladu) a poplatky za vedení a správu účtu se pohybují v rozmezí 79 – 330 Kč podle aktuálních ceníků stavebních spořitelen (u některých spořitelén poplaték zahrnuje i část týkající se vyhotovení výpisu, u jiných stavebních spořitelén je částka vymezena samostatně).

Podle zmíněného výpočtu výnosnosti a při stanoveném ročním vkladu 18 000 Kč je nejvýhodnější uzavřít stavební spoření u Raiffaisen SS, kdy si klient po dobu šesti let naspoří 123 623 Kč při výnosnosti 3,87%. Raiffaisen SS spořitelna dominuje především nízkými poplatky za vedení účtu. O pomyslnou druhou příčku se dělí Wüstenrot SS, kde klient získá po uplynulé době spoření 123 267 Kč při výnosnosti 3,79% a SSČS 123 124 Kč při výnosnosti 3,76%. Přestože Wüstenrot stavební spořitelna se vyjímá svojí vyšší úrokovou sazbou (2,2%) její výše poplatků neumožňuje takový výnos jaký je vyprodukován u Raiffaisen SS. SSČS přestože její poplatek za uzavření SS činí 50% hodnoty ostatních stavebních spořitelén a díky němuž měla nejnižší výnosnost za první rok spoření, nedokázala obhájit svoji pozici. Nejnižší výnosnost má Modrá pyramida stavební spořitelna a Českomoravská stavební spořitelna.

Závěrem můžeme říci, že nejdůležitější roli na výnosnost stavebního spoření a míry odlišnosti stavebních spořitelén od sebe, hraje především výše poplatků. *Pro další výpočty je vybráno stavební spoření Raiffeisen stavební spořitelny jako nejvýhodnější stavební spoření při ročních vkladech 18 000 Kč.*

4.3 Spořicí účty

Spořicí účet, ačkoliv je samostatný produkt a využíváný, jak již název napovídá, ke spoření, v sobě ukrývá prvky dalších dvou produktů – běžného účtu a termínovaného vkladu. Bankovnímu účtu se podobá svou vysokou likviditou, která klientovi zajišťuje neustálou možnost výběru svých finančních prostředků. Na druhou stranu je výhodnější oproti bankovnímu účtu v nízkých až spíše nulových poplatcích a především vyšší úrokovou sazbou. Právě úroková sazba je oblast, kde můžeme nalézt podobné znaky s termínovaným vkladem.¹⁶

¹⁶ Zdroj: <http://www.finance.cz/ucty-a-sporeni/sporici-ucty-a-vklady/abeceda-sporicich-uctu/co-je-to-sporici-ucet/>

Spořicí účty jsou poskytovány bankami i družstevními záložnami, které zajišťují pojištění vkladů do 100% a maximálně do hodnoty 100 000 EUR. Výnosy u spořicích účtů jsou zatěžovány 15% daní. Některé finanční instituce zprostředkovávají spořicí účty pouze s vázaností na běžné účty, jiné naopak nepožadují založení běžného účtu. Často se právě u propojení bankovních a spořicích účtů objevují tzv. automatické převody (auto-sweep). Automatické převody představují nastavení hraniční částky na běžném účtu a jakékoliv její převýšení je převedeno na spořicí účet. Poskytovatelé spořicích účtů při jejich založení nemají mimořádné požadavky, a proto výhodou produktu je jeho snadné zřízení. Spořicí účet může být uzavřen osobně, telefonicky, přes internet nebo prostřednictvím pošty. Odlišnost mezi jednotlivými poskytovateli je především ve výši úrokové sazby, která tedy hraje klíčovou roli. Může být stanovena úroková sazba stejná pro všechny vklady nebo pásmová sazba. Pásmová sazba představuje rozdělení výše vkladů do několika pásem, pro které jsou určeny jednotlivé úroky. Výše úrokové sazby se pohybuje od 0,01% až 3%. Dalšími odlišnostmi je požadavek na maximální či minimální výši vkladu, možná výše částky při výběru, nebo zda je stanovena výpovědní lhůta.

Výhodou spořicího účtu je snadné zřízení, vyšší úročení než je na běžném účtu, vysoká likvidita, nízké riziko díky pojištění vkladů a minimální poplatky. Nevýhodou je znehodnocování vkladu inflací a u některých institucí i provázanost s bankovním účtem.

V Tab. 4.2 je zobrazeno porovnání spořicích účtů a stavebního spoření z pohledu státní podpory, poplatků, úroků, likvidnosti a rizikovosti.

Tab. 4.2 Porovnání stavebního spoření a spořicích účtů

	Stavební spoření	Spořicí účet
Úroková sazba	2% - 2,2%	0,1% - 3%
Daň z úroku z výnosu	15%	15%
Státní podpora	ANO	NE
Poplatky za zřízení	0,5% , 1%	NE
Poplatky za vedení a správu	79 - 330 Kč	NE
Likvidita	Nižší	Vyšší
Rizikovost	100% pojištění do 100 000 EUR	100% pojištění do 100 000 EUR

Z tabulky vyplývá, že u spořicích účtů je velmi proměnlivá úroková sazba oproti stavebnímu spoření, kdy se úroková sazba pohybuje okolo 2% u všech stavebních spořitelén. Výhoda stavebního spoření spočívá především ve státní podpoře, která

spořicími účty nenáleží. Na druhé straně spořicími účty je možno do výčtu výhod připsat nulové poplatky za zřízení a správu spořicího účtu a poměrně vysokou likviditu. V rámci obou produktů existuje povinnost zdaňovat výnosy 15% úrokovou sazbou a u obou produktů existuje povinnost pojištění vkladů.

V Tab. 4.3 jsou porovnány spořicí účty Air Bank, ING, Metropolitního spořicího družstva a Creditas (družstevní záložna) se stavebním spořením Raiffeisen stavební spořitelny. Stavební spoření Raiffeisen je vybráno na základě předchozí Tab. 4.1 jako nejvýhodnější stavební spoření při ročních vkladech 18 000 Kč. Podrobný výpočet je uveden v Příloze č. 4.

Tab. 4.3 Porovnání spořicího účtů vybraných institucí se stavebním spořením

	Raiffeisen SS	Air Bank	ING Konto	Metropolitní spořitelni družstvo	Creditas
Stanovená výše úroku	2,00%	2,53%	1,76%	2,84%	3,56%
Očekávané peněžní prostředky po 6 letech	123 623 Kč	114 527 Kč	113 798 Kč	117 501 Kč	119 448 Kč
IRR	3,87%	1,68%	1,50%	2,89%	2,41%

Ačkoliv u většiny sledovaných institucí poskytujících spořicí účty přesahuje úroková sazba 2%, zhodnocení po šesti letech je znatelnější u stavebního spoření. Vyšší výnosnost spořicímu účtu nezabezpečuje ani nulový poplatek za jeho zřízení, na rozdíl od stavebních spořitelen, kde poplatek činí 0,5% – 1% cílové částky. I poplatky za vedení a správu spořicího účtu jsou nulové na rozdíl od stavebního spoření, jež se pohybují ve výši 79–330 Kč. Podstatným prvkem působícím na vyšší zhodnocení stavebního spoření je podpora státu prostřednictvím státního příspěvku ve výši 10% vložené částky tedy 1 800 Kč ročně, který v případě spořicího účtu není poskytován. Výše výnosnosti u stavebního spoření dosahuje až 3,87% a v případě spořicího účtu se pohybuje v rozmezí 1,5% - 2,89%. Pro klienta je tedy výhodnější vkládat své finanční prostředky na účet stavební spořitelny, nepotřebuje-li uložené prostředky využívat dříve než za šest let.

4.4 Termínované vklady

Termínované vklady představují jednorázově vloženou částku, která se po stanovenou dobu zhodnocuje. Termínované vklady jsou určeny fyzickým osobám, právnickým osobám i podnikatelům. Jejich zhodnocení je vyšší než na bankovních účtech nebo i některých spořicíh účtech. Na rozdíl od bankovních účtů je dostupnost finančních prostředků uložených na termínovaných vkladech omezena výpovědní lhůtou a sankčními poplatky dosahujícími výše i 2%. Často jsou zproštěny veškerých poplatků.¹⁷

Tento typ finančních produktů je poskytován bankami i družstevními záložnami. Finanční instituce mají ze zákona povinnost pojištění vkladů na zmíněných účtech. Vklady jsou pojištěny do 100% do výše 100 000 EUR. Finanční instituce nabízejí různé podoby termínovaných vkladů. Mohou být krátkodobé (7 dní až 1 rok), střednědobé (2 - 3 roky) a dlouhodobé (4 - 5 let). Termínované vklady málokdy přesahují hranici 5 let, jelikož na finančním trhu existují další produkty, které jsou určeny na dlouhodobější spoření. Termínované vklady lze uzavřít osobně nebo prostřednictvím telefonu či internetu. Jednotlivé typy termínovaný vkladů se neliší pouze délkou spoření, ale i požadavkem na minimální vklad a úročením. Minimální vklad se může pohybovat v rozmezí 1 000 – 100 000 Kč. Různorodost požadovaného vkladu se odvíjí jak od typu finanční instituce, tak i od typu klienta. Jiné podmínky jsou nastaveny pro fyzické osoby a jiné pro právnické osoby.

Termínovaný vklad lze úročit fixními nebo variabilní sazbami. Variabilní sazba je často odvozena na základě sazby PRIBOR nebo sazby ČNB. Různorodost se projevuje i při vyplácení úroku. Lze jej vyplatit v době splatnosti nebo při dlouhodobých termínovaných vkladech po určitém intervalu. Výnos z termínovaného vkladu je zatěžován daní ve výši 15%.

Vklad na termínovaném účtu lze vložit i v cizí měně, je nutno však počítat s kurzovými rozdíly. Spíše u krátkodobých vkladů se může objevit i obnovování vkladů. Obnovení vkladů představuje, že na konci doby spoření na termínovaném vkladu může být naspořená částka opět převedena na termínovaný účet za úrokovou sazbu platnou v té době.

Výhodou termínovaných vkladů je vyšší zhodnocení než u bankovních účtů či spořicíh účtů a žádné poplatky za zřízení a vedení účtu. Nevýhodou je zatěžování výnosu 15% daní, požadovaný minimální vklad a sankce za předčasný výběr finančních prostředků.

¹⁷ Zdroj: <http://www.penize.cz/80305-co-jsou-terminovane-vklady>

V následující Tab. 4.4 jsou zpracovány rozdíly mezi termínovanými vklady a stavebním spořením.

Tab. 4.4 Porovnání stavebního spoření a termínovaných vkladů

	Stavební spoření	Termínovaný vklad
Minimální vklad	NE	zpravidla ANO
Jednorázový vklad	NE	ANO
Úroková sazba	2% - 2,2%	0,5%-3,6%
Daň z úroku z vkladu	15%	15%
Státní podpora	ANO	NE
Poplatky za zřízení	0,5% , 1%	NE
Poplatky za vedení a správu	79 - 330 Kč	NE
Sankce za předčasný výběr	ANO	ANO
Výpovědní lhůta	ANO	ANO
Rizikovost	100% pojištění do 100 000 EUR	100% pojištění do 100 000 EUR

První podstatný rozdíl mezi stavebním spořením a termínovaným vkladem je vklad finančních prostředků. Zatímco se do stavebního spoření vkládá pravidelně nebo jednou za rok, tak na účet termínovaných vkladů se vloží prvotní vklad na počátku spořicího období a nadále je zhodnocován pouze tento vklad. Často je také u termínovaných vkladů stanovena minimální hranice pro vložený kapitál. Úroková sazba u stavebního spoření se pohybuje okolo dvou procent. Naopak sazba termínovaného vkladu je daleko různorodější. Může dosahovat 0,5% nebo až téměř 4 %. Každý výnos musí být opět zatížen 15% daní. U termínovaného vkladu opět nejsou žádné poplatky za zřízení, vedení a správu účtu, na rozdíl od stavebního spoření, která má poplatek jak za zřízení, tak i vedení a správu účtu. Oba typy spoření mají stanoveny sankce za předčasný výběr finančních prostředků. U stavebních spořitelen se sankce pohybuje v rozmezí 0,5% - 5% z cílové částky. U termínovaného účtu se pohybuje sankce za předčasný výběr okolo 0,5% - 5%, často však záleží na individuálních podmínkách dané společnosti a výši vybírané částky. Oba spořicí produkty zajišťují klientovi minimální riziko ztráty finančních prostředků, díky povinnosti pojištění vkladů do 100% v maximální hodnotě 100 000 EUR.

Porovnání a zhodnocení výhodnosti stavebního spoření a termínovaných vkladů u vybraných finančních institucí je znázorněno v Tab. 4.5. Zástupcem stavební spořitelny je Raiffeisen stavební spořitelna a dále jsou vybrány termínované vklady společností J&T,

Akcenta, WPB Caspital a Evropsko-ruská banka. V důsledku poskytování termínovaných vkladů většinou společnostmi v maximální délce 5 let probíhá porovnávání také v časovém horizontu 5 let. Podrobný výpočet je uveden v Příloze č. 5.

Tab. 4.5 Porovnání stavebního spoření a termínovaných vkladu u vybraných společnostech

	Raiffeisen SS	J&T Banka	Akcenta	WPB Capital	Evropsko- ruská banka
Stanovená výše úroku	2,00%	4,00%	3,60%	3,60%	4,40%
Očekávané peněžní prostředky po 5 letech	101 885 Kč	106 574 Kč	104 798 Kč	104 572 Kč	108 378 Kč
IRR	4,16%	5,69%	5,12%	5,04%	6,26%

Na základě tabulky můžeme posoudit, že u vybraných finančních institucí se úroková sazba pohybuje okolo 4% na rozdíl od stavebního spoření, kde její výše dosahuje 2%. Dále také u termínovaných vkladů je částka 90 000 Kč vložena jednorázově. Naopak u stavebního spoření se vklad částky 90 000 Kč rozkládá do pěti let, což může být výhodné pro klienty, kteří nedisponují takovým množstvím volných finančních prostředků v době zřízení produktu. V prvním roce spoření mají na výši výkonnosti značný vliv poplatky související s daným produktem. Zatímco u stavebního spoření je poplatek za zřízení ve výši 1 500 Kč a poplatky za vedení, správu a za vyhotovení výpisu činí 100 Kč, tak u termínovaného vkladu jsou zmíněné poplatky nulové u všech sledovaných společností (výjimkou je poplatek za zřízení termínovaného vkladu u WPB Capital ve výši 200 Kč). Po pěti letech spoření je výše naspořené částky na účtu stavební spořitelny 101 885 Kč, u termínovaného vkladu společnosti J&T Banka 106 574 Kč, Akcenty 104 798 Kč, WPB Capital 104 572 Kč a Evropsko-ruské banky 108 378 Kč. Výnosnost termínovaných vkladů je vyšší (5% - 6,3%) než u stavebního spoření (4,6%).

Závěrem lze říci, že pokud má žadatel o spoření dostatek volných finančních prostředků při uzavírání spoření, je pro něj výhodnější vložit tyto prostředky na termínovaný účet, který mu přinese vyšší zhodnocení. V druhém případě mu stavební spoření umožní využívat státní příspěvek. U obou produktů je nutné počítat s omezenou likviditou zapříčiněnou výpovědní lhůtou.

4.5 Penzijní připojištění

Penzijní připojištění lze považovat za výhodný nástroj dlouhodobého spoření, díky němuž se klient může zajistit na stáří. Jeho úpravu nalezneme v zákoně č. 42/1994 Sb., o penzijním připojištění se státním příspěvkem. Podle zákona se penzijním připojištěním rozumí: „*shromažďování peněžních prostředků od účastníků penzijního připojištění a státu poskytnutých ve prospěch účastníků, nakládání s těmito prostředky a vyplácení dávek penzijního připojištění.*”¹⁸ Penzijní připojištění je dobrovolné a uzavírá se na základě smlouvy. Účastníkem se může stát osoba starší 18 let s trvalým pobytem na území ČR nebo osoba starší 18 let s bydlištěm na území jiného členského státu splňuje-li stanovené podmínky. Hlavním důvodem pro uzavření penzijního připojištění je strach z nízkého státního důchodu v budoucnosti.

Penzijní připojištění lze rozdělit do dvou fází (spořicí a výplatní) obdobně jako stavební spoření. Do spořicí fáze patří příspěvky vkládané účastníkem, zaměstnavatelem státem a zhodnocení penzijního fondu. Výše příspěvku účastníka je založena na jeho individuálním rozhodnutí. Rozhodujícími kritérii může být jak současný tak i budoucí příjem, věk účastníka nebo předpokládaný odchod do starobního důchodu. Zaměstnavatelé mohou poskytovat příspěvek až do 3% vyměřovacího základu. Penzijní připojištění je také podporováno státem. Státní příspěvek je poskytován ze státního rozpočtu. Zmíněné příspěvky jsou navýšeny o výnos z hospodaření penzijního fondu.

Ve výplatní fázi mohou být peněžní prostředky vyplaceny v podobě penzí, jednorázového vyrovnání nebo odbytného. Mezi druhy penzí řadíme starobní penzi, invalidní penzi, pozůstalostní penzi nebo výluhovou penzi.

Penzijní připojištění lze rozdělit na dvě etapy. Před důchodovou reformou a po důchodové reformě. V současné době funguje penzijní připojištění ve fázi před důchodovou reformou. Existuje v České republice dvoupilířový důchodový systém. První pilíř představuje dávky vyplácené státem v podobě starobního důchodu, na které mají nárok občané nejpozději do věku 65 let. Do druhého pilíře spadají penzijní připojištění poskytované penzijními fondy. V Tab. 4.6 je odvozena výše státního příspěvku při spoření do penzijních fondů.

¹⁸ Zdroj: zákon č. 42/1994 Sb., o penzijním připojištění se státním příspěvkem §1

Tab. 4.6 Výše měsíčního státního příspěvku při spoření do penzijních fondů

Měsíční platba	Státní příspěvek
100 – 199	50 Kč + 40 % z částky nad 100 Kč
200 – 299	90 Kč + 30 % z částky nad 200 Kč
300 – 399	120 Kč + 20 % z částky nad 300 Kč
400 – 499	140 Kč + 10 % z částky nad 400 Kč
500 a více	150 Kč

Maximální státní příspěvek na penzijní připojištění je tedy 150 Kč při měsíční platbě vyšší než 500 Kč.¹⁹

Od 1. 1. 2013 vejde v platnost důchodová reforma, která přináší značné změny. Z dvoupilířového důchodového systému se stává třípilířový důchodový systém. V prvním pilíři je opět vyplácen starobní důchod ve výši vypočítané z příjmů získaných z produktivního věku. Dochází také k prodloužení věkové hranice, kdy občan dosáhne nároku na penzijní připojištění. Ve druhém pilíři se nacházejí důchodové fondy bez garantování záporného zhodnocení spravované penzijními společnostmi. Příspěvek do zmíněného pilíře činí 3% ze mzdy a 2% z vlastních zdrojů. V případě vstupu do druhého pilíře neexistuje možnost z něj vystoupit, pouze změnit správce nebo v případě úmrtí klienta dědit naspořené prostředky. Třetí pilíř připomíná dnešní penzijní připojištění a účastníci budou mít možnost vybrat si, zda si ponechají stávající podmínky penzijní připojištění nebo přijmou novou podobu. Nová podoba je již bez garance nezáporného zhodnocení, avšak s možným příspěvkem zaměstnavatele. Zvýšen je také státní příspěvek v závislosti na výši vložené částky.²⁰

Tab. 4.7 Výše státní podpory v rámci důchodové reformy u penzijního připojištění

Měsíční platba	Státní příspěvek	Měsíční platba	Státní příspěvek
100 Kč	0 Kč	600 Kč	150 Kč
200 Kč	0 Kč	700 Kč	170 Kč
300 Kč	90 Kč	800 Kč	190 Kč
400 Kč	110 Kč	900 Kč	210 Kč
500 Kč	130 Kč	1 000 Kč	230 Kč

Zdroj: Komerční banka

¹⁹ Zdroj: <http://www.finance.cz/duchody-a-davky/penzijni-pripojisti/abeceda-penzijniho-pripojisti/>

²⁰ Zdroj: Materiál společnosti Fincentrum

V rámci důchodové reformy je maximální státní příspěvek zvýšen na 230 Kč při vkladu 1 000 Kč a minimální státní příspěvek je vyplácen při měsíční částce vyšší než 300 Kč ve stanovené výši 90 Kč.

Penzijní fondy investují převážně do málo rizikových dluhopisů a ty jsou z dlouhodobého hlediska nepříliš vhodné kvůli nižším výnosům. Na druhou stranu je penzijní připojištění pro investory velmi lákavé díky státní podpoře a možnosti odečíst si penzijní připojištění z daní (Syrový, Tyl, 2011). Porovnání stavebního spoření a penzijního připojištění je zachyceno v Tab. 4.8.

Tab. 4.8 Porovnání stavebního spoření a penzijního připojištění

	Stavební spoření	Penzijní připojištění
Úroková sazba/zhodnocení	2% - 2,2%	1,6% - 3%
Daň z úroku z vkladu	15%	15%
Státní podpora	ANO	ANO
Poplatky za zřízení	0,5% , 1%	NE
Poplatky za vedení a správu	79 - 330 Kč	NE
Daňové zvýhodnění	Úroky z úvěru ze stavebního spoření	Odpočitatelná položka od základu daně – max. 12 000 Kč
Rizikovost	100% pojištění do 100 000 EUR	Garance tzv. kladné nuly – stávající fondy Bez garance tzv. kladné nuly – nové fondy

Mezi společné rysy stavebního spoření a penzijního připojištění patří výplata státní podpory a zatížení výnosu 15% daní. Penzijní připojištění je na rozdíl od stavebního spoření nezatěžováno poplatky. Avšak s příchodem důchodové reformy by měly být zavedeny poplatky i u penzijního připojištění. U stavebního spoření existuje nízká rizikovost díky pojištění vkladů. Finanční prostředky v rámci penzijního připojištění nepodléhají pojištění u Fondu vkladů. V současné době je však garantováno nezáporného zhodnocení, avšak důchodová reforma počítá již pouze s možností bez garance nezáporného zhodnocení v rámci investiční činnosti fondů. Úroková sazba u stavebního spoření se pohybuje okolo 2%, avšak zhodnocení vkladů na základě fungování penzijního fondu je rozlišné. Daňově zvýhodněny jsou úroky z úvěru ze stavebního spoření. Na druhé straně daňová výhodnost penzijního připojištění spočívá v odpočitatelné položce ze základu daně v maximální výši 12 000 Kč. V rámci reformy bude možno odečíst od základu daně 18 000 Kč.

Porovnání stavebního spoření a penzijního připojištění u konkrétních finančních institucí je znázorněno v následující Tab. 4.9. Pro posouzení výhodnosti spořicíh produktů je vybrána Raiffeisen stavební spořitelna jako zástupce stavebního spoření a Allianz PF, PF České pojišťovny, PF České spořitelny, PF Komerční banky jako zástupci penzijního připojištění. Stanovená výše úroku u penzijního připojištění představuje průměrné zhodnocení penzijního fondu za posledních 5 let.

Tab. 4.9 Porovnání stavebního spoření a penzijního připojištění u vybraných institucí

	Raiffeisen SS	Allianz PF	PF České pojišťovny	PF České spořitelny	PF Komerční banky
Stanovená výše úroku	2,00%	3,03%	1,80%	2,03%	1,68%
Očekávané peněžní prostředky po 6 letech	123 623 Kč	136 283 Kč	131 315 Kč	132 203 Kč	130 854 Kč
IRR	3,87%	6,69%	5,61%	5,81%	5,51%

Výše úroku mezi jednotlivými institucemi není výrazně odlišná, pohybuje se okolo 2% (výjimku tvoří penzijní připojištění Allianz PF s 3,03% průměrnou výnosností penzijního fondu). V prvním roce spoření klient Raiffeisen stavební spořitelny prodělává, jelikož jeho zůstatek (16 706 Kč) je nižší než vložená částka (18 000 Kč). Penzijní připojištění není prodělečné a pohybuje se v kladných číslech. Konečný zůstatek na účtu převyšuje vloženou částku 18 000 Kč u všech sledovaných společností. Důležitou roli ve zmíněném rozdílu hrají poplatky. U stavebního spoření se uplatňují poplatky za zřízení stavebního spoření ve výši 1 500 Kč a poplatky za vedení a správu účtu ve výši 100 Kč. Naopak u penzijního připojištění není uplatňován ani jeden zmíněný poplatek. Podstatný rozdíl se objevuje i ve výši státní podpory. Státní podpora u stavebního spoření při výši investované částky 18 000 Kč činí 1 800 Kč, naopak státní podpora u penzijního připojištění dosahuje výše 2 760 Kč (v rámci důchodové reformy). Klient vkládající své finanční prostředky na účet Raiffeisen stavební spořitelny naspoří po šesti letech částku ve výši 123 623 Kč. U penzijního připojištění naspořené částky činí 136 283 Kč (Allianz PF), 131 315 Kč (PF České pojišťovny), 132 203 Kč (PF České spořitelny), 130 854 Kč (PF Komerční banky). Výnosnost u penzijního připojištění je vyšší o 5,5% - 6,7% než u stavebního spoření.

Z porovnávání vyplývá, že je vhodnější investovat své volné finanční prostředky do penzijního připojištění než do stavebního spoření. Likvidita vložených prostředků je u obou produktů stejná v případě, že bude možné za šest let vybrat prostředky naspořené na účtu

penzijního fondu. Finanční prostředky může investor vybrat až po dosažení věku 60 let. Srovnatelné se stavebním spořením jsou tedy od věku klienta 55 let.

4.6 Investování do otevřených podílových fondů

Na finančním trhu působí také fondy kolektivního investování, jejichž úkolem je shromažďování finančních prostředků od velkého množství investorů (proto kolektivní) a jejich následné investování do různých druhů investičních možností jako jsou akcie, dluhopisy, nemovitosti či podílové listy jiných fondů. Nejvýznamnější složkou kolektivního investování jsou podílové fondy. Podílové fondy přijímají vklady od investorů a na základě těchto vkladů investorům vydávají podílové listy v hodnotě vkladů. Investor se tak stává vlastníkem fondu. Podílové fondy jsou spravovány investičními společnostmi, které jsou odpovědné za výběr investičních příležitostí do fondu. Spolu s investiční společností vystupuje u daného podílového fondu i depozitář. Jeho úkolem je dohled nad dodržováním zákonů a předpisů souvisejících s podílovým fondem, také vede fondu účty či uchovává cenné papíry. Podílové fondy můžeme členit z různých hledisek na základě *poplatků* (se vstupním poplatkem, s výstupním poplatkem nebo bez poplatkové), *investiční politiky* (fondy růstové, fondy výnosové nebo fondy růstově-výnosové) či *libovolného vstupu a výstupu*. Podle posledního zmíněného kritéria rozčleňujeme podílové fondy na *uzavřené a otevřené*. Do uzavřených fondů může investor vstoupit v krátké době po otevření fondu, pak mu již vstup není umožněn. Ani vystoupit z fondu investor nemůže v jakoukoliv dobu. Musí vyčkat stanovené lhůty pro odprodej nebo prodat podílové listy na sekundárním trhu – burze. U otevřeného podílového fondu může investor kdykoliv vstoupit i vystoupit (za aktuální hodnotu podílového fondu) (Jílek, 2009).

Existují různé druhy fondů jako *fondy peněžního trhu*, *dluhopisové fondy*, *akciové fondy*, *komoditní fondy*, *nemovitostní fondy*, *fondy fondů* (investice do jiných podílových fondů), *smíšené fondy*, *zajištěné fondy* (fondy garantující návratnost investované částky) nebo *fondy BRIC* (fondy, které své investice soustřeďují na trhy rozvíjejících se zemí – Brazílie, Ruska, Indie a Číny) (Janda, 2011).

Mezi důležitá kritéria, která by se měla akceptovat při výběru fondu, patří délka historie fondu, zkušený manažer portfolia fondu, velikost fondu, správce nebo zda se jedná o fond s jasnou investiční strategií. Při výběru fondu by se měli brát v úvahu zásadu bezpečí, transparentnosti a kvalitní správy aktiv a stability (Srovový, Tyl, 2011).

Významnou roli při investování do otevřených podílových fondů hrají také *poplatky*. Může se jednat o vstupní poplatky, správcovské poplatky, poplatky z výnosu a výstupní poplatky. Poplatky jsou ve většině případů vyjádřeny jako procentní sazba z určité veličiny. Vstupní poplatek je uhrazen na začátku investice a jeho výše se odvíjí od typu otevřeného podílového fondu. Zpravidla slouží k zajištění distribuce fondů. Jednou ročně je strháván správcovský poplatek, který se pohybuje ve výši 1,5% - 2% z celé hodnoty investice. Poplatek z investice je ne tak často vyskytující se poplatek, který představuje procentní sazbu, jenž se vyskytuje v případě, kdy investice dosáhne zisku. Přestože se většinou neúčtuje, existuje také výstupní poplatek. Zpravidla je odvozen od délky investice. Znamená čím delší investice, tím nižší až nulový poplatek. Výjimečně si fondy účtují poplatek při zpětném odkupu a některé umožňují za poplatek přestup mezi jednotlivými fondy.

Výhodami otevřeného podílového fondu jsou vysoká likvidita a profesionální správa majetku. Jelikož fondy zaměstnávají řadu analytiků a manažerů s mnohem více informacemi než mají jednotliví investoři, jejichž náplní práce je vyhledávat nejatraktivnější investiční příležitosti. Další výhodou je omezení rizika. Portfolio tvoří mnoho druhů různých cenných papírů a nastane-li skutečnost, že poklesne hodnota některých z nich, má to jen malý dopad na celé portfolio.²¹

Nevýhodou je skutečnost, že vklady nejsou pojištěny. Také existence poplatků za nákup a za správu portfolia mírně snižuje atraktivitu otevřených podílových fondů.

V Tab. 4.10 je zachycena shodnost a konkurence stavebního spoření vůči otevřeným podílovým fondům z hlediska úrokové sazby či výkonnosti produktů, státní podpory, poplatků likvidity a rizikovitosti.

Tab. 4.10 Porovnání stavebního spoření s investicí do otevřených podílových fondů

	Stavební spoření	Otevřené podílové fondy
Úroková sazba/výkonnost	2% - 2,2%	vyplývá ze zhodnocení daného fondu
Daň z úroku z výnosu	15%	do 6 měsíců ANO, nad 6 měsíců NE
Státní podpora	ANO	NE
Poplatky za zřízení	0,5% , 1% z ČČ	1%-2% z předpokládané výše vkladů
Poplatky za vedení a správu	79 - 330 Kč	2%
Likvidita	nižší	vyšší
Rizikovitost	100% pojištění do 100 000 EUR	není pojištěn

²¹ Zdroj: <http://www.penize.cz/80276-co-jsou-otevrene-podilove-fondy>

Výhodou stavebního spoření oproti otevřeným podílovým fondům je nesporně 100% pojištění vkladu do 100 000 EUR. Otevřené podílové fondy pojištěny nejsou a investor tak podstupuje možné vyšší či nižší riziko ztráty svého vkladu. Drobnou výjimkou mohou být zajištěné fondy, které přestože pojištěny nejsou, zaručují návratnost vložené částky.

Dalším rozdílným bodem je úroková sazba v případě stavebního spoření a výkonnost fondu v oblasti otevřených podílových fondů. Výhodou úrokové sazby je její stálost v čase. Účastník stavebního spoření má zajištěno, že po celou dobu spoření, bude probíhat úročení stejnou úrokovou sazbou. Za nevýhodu můžeme považovat její poměrně nízkou výši. Naopak výkonnost otevřených podílových fondů není vůbec stálá v čase a může dosahovat i záporných hodnot. Mění se den ze dne. Výkonnost je značně závislá na ekonomické situaci v dané zemi i ve světě a na riziku, které investor podstupuje.

Rozdílnost také spočívá ve vyplácení státní podpory a v úroku z výnosu. V rámci stavebního spoření má klient nárok na každoroční výplatu státní podpory, ovšem otevřené podílové fondy státem podporovány nejsou. Výnos ze stavebního spoření je úročen 15% daní, otevřené podílové fondy jsou zdaněny pouze při uzavření do 6 měsíců, v jiném případě zdanění nepodléhají.

Poplatky za zřízení u stavebního spoření se pohybují v rozmezí 0,5% - 1% z cílové částky. U otevřených podílových fondů jsou zmíněné poplatky ve výši 1% - 3% z předpokládané vložené částky v případě pravidelného investování nebo z vložené částky v případě jednorázového vkladu. Poplatky za vedení a správu se pohybují u stavebního spoření v řádu stovek za rok a liší se podle druhů jednotlivých fondů. U otevřených podílových fondů jejich výše dosahuje ročně okolo 2% z vkladu.

Posledním významným bodem srovnání je otázka likvidity. Otevřené podílové fondy jsou zpravidla více likvidní než stavební spoření. Každý otevřený fond v případě výpovědi podané investorem má povinnost vyplatit do 15 dnů finanční prostředky v aktuální hodnotě. V případě výpovědi u stavebního spoření jsou finanční prostředky vyplaceny po uplynutí 3 měsíční výpovědní lhůty a klient ztrácí také nárok na výplatu státní podpory.

V Tab. 4.11 je znázorněno porovnání stavebního spoření s fondy akciovými, dluhopisovými, smíšenými a peněžního trhu. Stavební spoření není porovnáváno s konkrétními vybranými fondy, jako tomu bylo u jiných produktů, z důvodu neefektivity využívání historických výnosů. Následující výpočet je založený na průměrném výnosu jednotlivých fondů. Výnos akciového fondu se pohybuje v rozmezí 8% - 10%. Výnos

dluhopisového fondu je v rozmezí 4% - 6%. Smíšený fond přináší 5% - 10% výnos a fondy peněžního trhu mají výnos 2% - 4%.²² Podrobný výpočet je uveden v Příloze č. 7.

Tab. 4.11 Porovnání stavebního spoření a podílových fondů

	Raiffeisen SS	Akciové podílové fondy	Dluhopisové fondy	Smíšené fondy	Fondy peněžního fondu
Stanovená výše úroku /zhodnocení	2,00%	9,00%	5,00%	7,00%	3,00%
Očekávané peněžní prostředky po 6 letech	123 623 Kč	141 576 Kč	123 351 Kč	132 168 Kč	115 092 Kč
IRR	3,87%	7,79%	3,81%	5,80%	1,82%

Při investování měsíční částky 1 500 Kč je výhodnější vkládat své volné finanční prostředky do akciových podílových fondů nebo smíšených podílových fondů než do stavebního spoření. Celková naspořená částka po šesti letech je u akciových fondů 141 576 Kč při zhodnocení fondu 9% a u smíšených fondů je naspořená částka ve výši 132 351 Kč při zhodnocení fondu 7%. Na rozdíl od stavebního spoření, jehož očekávané peněžní prostředky jsou 123 623 Kč při zhodnocení 2%. Důkazem vyšší výhodnosti je i výnosnost fondu. U akciových fondů je její výše 7,79% a u smíšených 5,8%, naopak u stavebního spoření činí 3,87%. Vyšší míra zhodnocení u akciových a smíšených fondů je ovšem vykoupena vyšší mírou rizikovosti. Fondy jsou velmi citlivé na danou situaci v ekonomice a bývají značně ovlivňovány finančními krizemi. Dluhopisové fondy se svojí výnosností téměř shodují se stavebním spořením a jsou méně rizikové než akciové nebo smíšené fondy. Jejich naspořená částka po šesti letech činí 123 351 Kč a výnosnost 3,81% při 5% zhodnocením fondu. Nejméně výhodné, ale také nejméně rizikové, jsou fondy peněžních trhů. Jejich očekávané peněžní prostředky dosahují 115 092 Kč a výnosnost činí 1,82% při 3% zhodnocením fondu. Do výpočtu výnosnosti podílových fondů jsou zahrnuty poplatky za zřízení fondu, jejichž výše činí 2 160 Kč (2% z předpokládané investované částky) a poplatky za vedení účtu ve výši 2% jednotlivého vkladu.

²² Zdroj: <http://www.kzfinance.cz/clanky/20090109-typy-otevrenych-podilovych-fondu.html>

4.7 Celkové shrnutí

Stavební spoření je v České republice upravováno zákonem č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. V zákoně jsou vymezeny pojmy jako např. účastníci, provozovatelé, smlouva o stavebním spoření, státní podpora, státní kontrola, informační systém či bytové potřeby. Samotné fungování stavebního spoření lze rozdělit do dvou fází – spořicí a úvěrové fáze. Spořicí fáze vzniká na základě uzavření smlouvy a zaniká výpovědí nebo dovršením cílové částky. Cílová částka má významnou roli, jelikož se od ní odvíjí výše poskytovaného úvěru. Hraniční lhůta spořicí fáze činní ze zákona šest let. Během této fáze má klient nárok na státní podporu. Úvěrová fáze vzniká uzavřením smlouvy o úvěru ze stavebního spoření. Výhodou těchto úvěrů je předem stanovená úroková sazba. Klient získává nárok na poskytnutí úvěru až po dosažení cílové částky. V případě, že potřebuje peněžní prostředky dříve, může využít možnosti překlenovacích úvěrů. Na podporu zájmů stavebních spořitelen v České republice existuje Asociace českých stavebních spořitelen a v rámci EU funguje Evropské sdružení stavebních spořitelen.

Stavební spoření se od svého vzniku neustále vyvíjí. Především díky provázanosti se státním rozpočtem. Rok 1993 lze považovat za vznik stavebního spoření u nás. K atraktivnosti produktu přispívá státní podpora v maximální výši 4 500 Kč a daňové osvobození úroků z vkladů. Do roku konce roku 2003 bylo uzavřeno téměř 10 milionů smluv v hodnotě 236 mld. Kč a bylo poskytnuto 2,5 milionů úvěrů ve výši téměř 240 miliard Kč. Největší rozkvět stavebního spoření nastává na konci roku 2003, kdy většina klientů chce využít poslední možnosti uzavřít stavební spoření za stávajících podmínek před chystanou novelou. V roce 2004 vchází v platnost novela zákona, která se dotýká smluv uzavřených od tohoto roku. Novelou se zvyšuje vázací lhůta spoření pro získání státní podpory z pěti let na šest let, ale také dochází ke snížení státní podpory z maximální částky 4 500 Kč na 3 000 Kč. Nastalé změny měly vliv na snížení zájmu o stavební spoření. V období 2004 – 2010 bylo uzavřeno okolo 3,7 milionů smluv a poskytnuto téměř 6,5 milionů úvěrů. Další novela zákona proběhla v roce 2011 a vztahuje se na nově uzavřené smlouvy, ale i na všechny smlouvy uzavřené dříve. Opět došlo ke snížení státní podpory na maximální výši 2 000 Kč a dochází k zavedení 15 % srážkové daně z úroků. V současnosti jsou diskutovány i možné směry vývoje stavebního spoření do budoucnosti. Stavební spoření by se tak mohlo stát spořením na stáří, na studium, ztrátu zaměstnání nebo by mohla být zavedena účelovost státní podpory.

Pozici stavebního spoření oproti jiným produktům působících na finančním trhu lze porovnávat prostřednictvím výnosnosti. Mezi vybrané alternativy byly vybrány spořicí účty, termínované vklady, penzijní připojištění a otevřené podílové fondy. Jednotlivé produkty byly porovnávány na základě ročně vložené částky 18 000 Kč na dobu šesti let. Do výpočtu byly zahrnuty jednotlivé úroky, daně z úroků, poplatky za zřízení, vedení účtu nebo za vyhotovení výpisu. Z výpočtů vyplynulo, že jsou nejvýhodnější akciové podílové fondy, jejichž výnosnost dosahuje 7,8%. Akciové fondy jsou ovšem velmi rizikové a jejich výnosnost není dlouhodobě zaručena. U akciových fondů je důležité nezapomenout, že výpočet je proveden na základě obvykle stanovené výnosnosti. Na druhé pomyslné příčce se nacházejí smíšené podílové fondy a penzijní připojištění, jejichž výnosnost se pohybuje v rozmezí 5,5% - 6%. Pro smíšené fondy patří stejné podmínky jako u akciových fondů. Penzijní připojištění je omezeno dobou možného výběru. Na druhou stranu oproti fondům je podporováno státem. Stavební spoření svou výnosností dosahuje rozmezí 3,5% - 3,9%. Výnosnost spořicíh účtů se pohybuje v rozmezí 1,6% - 2,9%. Samostatně stojí termínované vklady, které se zpravidla neuzavírají na více jak pět let. Ovšem po pěti letech svou výnosností, která dosahuje 5% - 5,5%, přesahují výnosnost po šesti letech stavebního spoření i spořicíh účtů.

5 Závěr

V současné době finanční trh nabízí širokou škálu produktů, jejichž vhodnou kombinací lze efektivně dosáhnout stanovených cílů. Slouží k zajištění domácností či jednotlivce, ať již v podobě financování především bytových potřeb nebo jako prostředek umožňující klientovi spořit. K zajímavosti stavebního spoření přispívá státní podpora.

Cílem bakalářské práce bylo zhodnocení vývoje stavebního spoření od svého vzniku až do současnosti, nastínění jeho možného vývoje a porovnání jeho výnosnosti s vybranými produkty finančního trhu.

Bakalářská práce byla rozdělena do pěti kapitol, z nichž dvě tvoří úvod a závěr. Ve druhé kapitole bylo stavební spoření vymezeno podle zákona o stavebním spoření a další legislativy, která na něj dopadá. Bylo zde také popsáno základní fungování stavebního spoření, které je rozděleno do spořicí fáze a úvěrové fáze. V rámci zmíněných fází byly vysvětleny pojmy jako cílová částka nebo překlenovací úvěr. V závěru kapitoly byly zmíněny asociace sdružující stavební spoření.

Třetí kapitola byla nazvána Analýza vývoje stavebního spoření. Stavební spoření od svého vzniku až do roku 2003 zažívalo největší rozvoj. V roce 2004 začala platit novela zákona, která postihuje nově uzavřené smlouvy. V roce 2011 začala platit další reforma, která se ale již týkala nově uzavřených i dříve uzavřených smluv. Díky zmíněným reformám zájem o stavební spoření oproti období do roku 2003 poklesl. V této kapitole byly také nastíněny možné směry dalšího vývoje jako využití stavebního spoření jako spoření na stáří nebo zavedení účelovosti státní podpory. V závěru kapitoly bylo zhodnoceno stavební spoření podle jednotlivých ukazatelů – vkladů, úvěrů a státní podpory.

Čtvrtá kapitola se věnovala komparaci stavebního spoření s vybranými možnostmi investování. Mezi vybrané alternativy byly vybrány spořicí účty, termínované vklady, penzijní připojištění a otevřené podílové fondy. Z výpočtů vyplynulo, že výnosnost stavebního spoření převyšují akciové a smíšené podílové fondy, penzijní fondy, termínové vklady. Naopak stavební spoření je výhodnější než spořicí účty nebo fondy peněžního trhu.

Seznam použité literatury

Knihy:

- [1] DLUHOŠOVÁ Dana a kol. *Finanční řízení a rozhodování podniku*. Praha: EKOPRESS, 2010. ISBN 978-80-86929-68-2.
- [2] FILIP, Miloš. *Osobní a rodinné bohatství. Jak se dobře zajistit*. 1.vyd. Praha: C.H.Beck, 2006 ISBN80-7179-466-X.
- [3] JANDA, Josef. *Spořit nebo investovat?*.1. vyd. Praha: Grada,2011. ISBN 978-80-247-3670-9.
- [4] JÍLEK, Josef. *Akciové trhy a investování*. Praha: Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2963-3.
- [5] JÍLEK, Josef. *Finanční trhy a investování*. 1. vyd. Praha: Grada, 2009. 648 s. ISBN 978-80-247-1653-4.
- [6] KIELAR, Petr a Vojtěch LUKÁŠ. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2007. ISBN 978-80-86929-30-9.
- [7] SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. 1. vyd. Praha: Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3813-0.

Legislativa:

- [8] Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb.
- [9] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů
- [10] Zákon č. 42/1994 Sb., o penzijním připojištění se státním příspěvkem

Internetové zdroje

- [11] AIR BANK. *Air Bank* [online]. 2012 [cit. 15.3.2012].
Dostupné z: <http://www.airbank.cz/cs/sporici-ucet/o-sporicim-uctu/>
- [12] AKCENTA. *Akcenta* [online]. 2012 [cit. 17.3.2012].
Dostupné z: <http://finance.akcenta.eu/terminovany-vklad.html>

- [13] ALLIANZ PENZIJNÍ FOND. *Allianz penzijní fond* [online]. 2012 [cit. 20.3.2012]. Dostupné z: <http://www.allianz.cz/o-spolecnosti/o-spolecnosti/allianz-penzijni-fond/>
- [14] ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELEN: *Historie stavebního spoření*. [online]. [cit. 26. 1. 2012]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>
- [15] BĚHOUNEK, Pavel. Změny ve stavebním spoření od 1. 1. 2011. *Daně a právo v praxi* [online]. 1. 1. 2011 [cit. 7.2.2012]. Dostupné z: http://www.danarionline.cz/archiv/dokument/doc-d29059v36258-zmeny-ve-stavebnim-sporeni-od-1-1-2011/?search_query=stavebn%C3%AD+spo%C5%99en%C3%AD&search_results_page=
- [16] *Co je to spořicí účet a jak funguje?*. [online]. Finance.cz [cit. 5.3.2012]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/ucty-a-sporeni/sporici-ucty-a-vklady/abeceda-sporicich-uctu/co-je-to-sporici-ucet/>
- [17] *Co jsou to podílové fondy*. [online]. Peníze.cz [cit. 17.3.2012]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/80276-co-jsou-otevrene-podilove-fondy>
- [18] *Co jsou to termínované vklady*. [online]. Peníze.cz [cit. 17.3.2012]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/80305-co-jsou-terminovane-vklady>
- [19] CREDITAS. *Creditas* [online]. 2012 [cit. 15.3.2012]. Dostupné z: <https://www.creditas.cz/sporici-ucet/>
- [20] ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA. *Českomoravská stavební spořitelna* [online]. 2012 [cit. 3.3.2012]. Dostupné z: www.cmss.cz
- [21] ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Česká národní banka* [online]. 2012 [cit. 9.2.2012]. Dostupné z: <http://www.cnb.cz/docs/ARADY/HTML/index.htm>
- [22] EVROPSKÉ SDRUŽENÍ STAVEBNÍCH SPOŘITELEN. [online]. [cit. 20. 1.2012]. Dostupné z: <http://www.efbs.org/index.php?id=23&L=1>
- [23] EVROPSKO-RUSKÁ BANKA. *Evropsko-ruská banka* [online]. 2012 [cit. 17.3.2012]. Dostupné z: <http://erbank.com/cz/articles/erb-terminovany-vklad>
- [24] FEJTEK, Petr. *Stavebko i na penzi? Dobrý nápad!*. [online]. Finance.cz [cit. 26.2.2012]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/343337-stavebko-i-na-penzi-dobry-napad-/>
- [25] ING BANK. *ING BANK* [online]. 2012 [cit. 15.3.2012]. Dostupné z: <http://www.ingbank.cz/sporeni/ing-konto/>

- [26] J&T BANKA. *J&T Banka* [online]. 2012 [cit. 17.3.2012].
Dostupné z: <http://www.jtbank.cz/privatni-klienti/bankovni-vklady/terminovane-vklady>
- [27] KOHOUTOVÁ, Zuzana. *Stavební spoření nově i u bank. Zlikviduje nás to, namítají stavební spořitelny*. [online]. Idnes.cz [cit. 26.2.2012]. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/stavebni-sporeni-nove-i-u-bank-zlikviduje-nas-to-namitaji-sporitelny-1j6-/spor.aspx?c=A110808_230155_spor_zuk
- [28] METROPOLITNÍ SPOŘITELNÍ DRUŽSTVO. *Metropolitní spořitelní družstvo* [online]. 2012 [cit. 15.3.2012]. Dostupné z: <http://www.metunion.eu/obcan/vkladove-ucty/sporici-konto>
- [29] MINISTERSTVO FINANČÍ ČESKÉ REPUBLIKY. *Ministerstvo financí České republiky* [online]. 2012 [cit. 10.2.2012]. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/stavebni_sporeni.html
- [30] MODRÁ PYRAMIDA STAVEBNÍ SPOŘITELNA. *Modrá pyramida stavební spořitelna* [online]. 2012 [cit. 3.3.2012]. Dostupné z: www.modrapyramida.cz
- [31] PENZIJNÍ FOND ČESKÉ POJIŠŤOVNY. *Penzijní fond České pojišťovny* [online]. 2012 [cit. 20.3.2012]. Dostupné z: <http://www.ceskapojistovna.cz/penzijni-pripojisti>
- [32] PENZIJNÍ FOND ČESKÉ SPOŘITELNY. *Penzijní fond České spořitelny* [online]. 2012 [cit. 20.3.2012]. Dostupné z: http://www.pfcs.cz/pfcs/appmanager/pfcs/pfcs?_nfpb=true&_pageLabel=subportal01
- [33] PENZIJNÍ FOND KOMERČNÍ BANKY. *Penzijní fond Komerční banky* [online]. 2012 [cit. 20.3.2012]. Dostupné z: <http://www.pfkb.cz/>
- [34] RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPOŘITELNA. *Raiffeisen stavební spořitelna* [online]. 2012 [cit. 3.3.2012]. Dostupné z: www.rtst.cz
- [35] ŘEŽÁBEK, Pavel. *Analýza vývoje a rizik stavebního spoření v České republice*. [online]. ČNB [cit. 16.2.2012]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/clanky_rozhovory/media_2011/cl_11_111207.pdf
- [36] STAVEBNÍ SPOŘITELNA ČESKÉ SPOŘITELNY. *Stavební spořitelna České spořitelny* [online]. 2012 [cit. 30.3.] Dostupné z: www.burinka.cz
- [37] *Studie: Budoucnost modelu stavebních spořitel*. [online]. BusinessInfo.cz [cit. 2012-04-18]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cz/clanek/bankovnictvi-investovani/fsv-studie-budoucnost-staveb-sporeni-cr/1000464/62140/>

- [38] *Penzijní připojištění*. [online]. Peníze.cz [cit. 25.4.2012]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/duchody-a-davky/penzijni-pripojisteni/abeceda-penzijniho-pripojisteni/>
- [39] *Typy otevřených podílových fondů* [online]. KZ Finance [cit. 10.4.2012]. Dostupné z: <http://www.kzfinance.cz/clanky/20090109-typy-otevrenych-podilovych-fondu.html>
- [40] WPB. *WPB* [online]. 2012 [cit. 17.3.2012]. Dostupné z: <http://www.wpb.cz/vklady-sporeni-zhodnoceni/wpb-terminovany-vklad>
- [41] WÜSTENROT STAVEBNÍ SPOŘITELNA. *Wüstenrot stavební spořitelna* [online]. 2012 [cit. 3.3.2012]. Dostupné z: www.wuestenrot.cz

Seznam zkratk

ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna, a.s.
RSTS	Raiffeisen stavební spořitelna a.s.
SS	stavební spořitelna
ČNB	Česká národní banka
MF	Ministerstvo financí ČR
PF	penzijní fond
mld.	miliarda
CČ	cílová částka

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 11. 5. 2012

.....
Martina Kučírková

Seznam příloh

Příloha č.1 Přehled MF o vývoji ve stavebním spoření v ČR v letech 1993 – 2002

Příloha č.2 Přehled MF o vývoji ve stavebním spoření v ČR v letech 2002 – 2011

Příloha č.3 Porovnání výnosnosti stavebních spořitelů - výpočet

Příloha č.4 Porovnání výnosnosti stavebního spoření a spořicího účtu – výpočet

Příloha č.5 Porovnání výnosnosti stavebního spoření a termínovaných vkladů - výpočet

Příloha č.6 Porovnání výnosnosti stavebního spoření a penzijního připojištění - výpočet

Příloha č.7 Porovnání výnosnosti stavebního spoření a podílových fondů - výpočet

Příloha č. 1 Přehled Ministerstva financí o vývoji ve stavebním spoření v ČR v letech 1993 - 2002

Sledovaný rok	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Počet smluv uzavřených ve sledovaném roce	206 000	445 350	453 531	620 389	530 176	638 232	906 520	1 115 926	1 373 258	1 293 890
Celkový počet nových smluv	206 000	651 350	1 104 881	1 725 270	2 255 446	2 893 678	3 800 198	4 916 124	6 289 382	7 583 272
Výše státní podpory vyplacená ve sledovaném roce na platné smlouvy uzavřené v předchozích letech v mld. Kč	0,000	0,284	1,112	2,309	3,817	5,068	6,317	7,719	9,313	11,059
Průměrná výše státní podpory vyplacená na jednu platnou smlouvu v Kč	0	1 380	1 710	2 090	2 450	2 580	2 796	2 874	2 956	3 138
Stav výše vkladů v mld. Kč	1,079	6,350	16,330	34,455	59,552	81,731	93,639	110,400	133,309	180,190
Celkový počet poskytnutých úvěrů	0	1	880	17 917	65 279	191 118	286 838	373 463	465 824	568 920
- z toho ze stavebního spoření	0	1	880	4 270	10 324	37 880	-	262 259	346 145	420 929
- z toho překlenovacích	0	0	0	13 647	54 955	153 238	-	111 204	119 679	147 991
Celkový objem poskytnutých úvěrů v mld. Kč	0,000	0,001	0,169	2,077	8,301	24,924	26,347	31,011	37,023	46,308
- z toho ze stavebního spoření	0,000	0,001	0,169	0,181	0,473	1,922	-	14,207	18,522	21,916
- z toho překlenovacích	0,000	0,000	0,000	1,896	7,828	23,002	-	16,804	18,501	24,392

Zdroj: Ministerstvo financí + vlastní doplnění

Příloha č. 2 Přehled Ministerstva financí o vývoji ve stavebním spoření v ČR v letech 1993 – 2003

Sledovaný rok	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Počet smluv uzavřených ve sledovaném roce	2 097 338	314 680	430 233	516 385	579 730	705 463	575 292	532 765	410 461
Celkový počet nových smluv	9 680 610	9 995 290	10 425 523	10 941 908	11 521 638	12 227 101	12 802 393	13 335 158	13 745 619
Výše st. podpory vyplacená ve sledovaném roce na platné smlouvy uzavřené v předchozích letech v mld. Kč	13,261	15,337	16,086	15,772	14,976	14,220	13,262	11,743	10,729
Průměrná výše státní podpory vyplacená na jednu platnou smlouvu v Kč	3 159	3 256	3 242	3 173	3 090	2 927	2 776	-	-
Stav výše vkladů v mld. Kč	236,815	287,077	328,987	359,848	384,880	401,061	415,150	430,122	433,433
Celkový počet poskytnutých úvěrů	685 740	786 483	857 875	900 653	942 944	971 176	988 353	993 357	956 659
- z toho ze stavebního spoření	488 850	549 698	582 867	587 501	580 352	569 870	565 485	564 633	552 999
- z toho překlenovacích	196 890	236 785	275 008	313 152	362 592	401 306	422 868	428 724	403 660
Celkový objem poskytnutých úvěrů v mld. Kč	63,597	84,184	108,063	135,450	179,301	227,417	267,512	293,362	293,115
- z toho ze stavebního spoření	25,099	28,735	31,751	35,073	38,912	42,875	48,899	53,069	55,780
- z toho překlenovacích	38,498	55,449	76,312	100,377	140,389	184,542	218,613	240,294	237,973

Zdroj: Ministerstvo financí

Příloha č. 3 Porovnání výnosnosti stavebních spořitel – výpočet

	ČMSS	Modrá pyramida SS	Raiffeisen SS	SS České spořitelny	Wüstenrot SS
Cílová částka	150 000 Kč	150 000 Kč	150 000 Kč	150 000 Kč	150 000 Kč
Stanovená výše úroku	2%	2%	2%	2%	2,2%
1. rok spoření					
Roční vklad	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč
Státní podpora	-	-	-	-	-
Úrok	360 Kč	360 Kč	360 Kč	360 Kč	396 Kč
Daň z úroku	54 Kč	54 Kč	54 Kč	54 Kč	59 Kč
Poplatek za uzavření SS	1 500 Kč	1 500 Kč	1 500 Kč	750 Kč	1 500 Kč
Poplatek za vedení účtu	330 Kč	300 Kč	79 Kč	310 Kč	240 Kč
Poplatek za výpis	-	19 Kč	21 Kč	-	30 Kč
Zůstatek v 1. roce	16 476 Kč	16 487 Kč	16 706 Kč	17 246 Kč	16 567 Kč
2. rok spoření					
Převod z předchozích let	16 476 Kč	16 487 Kč	16 706 Kč	17 246 Kč	16 567 Kč
Roční vklad	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč
Státní podpora	1 800 Kč	1 800 Kč	1 800 Kč	1 800 Kč	1 800 Kč
Úrok	726 Kč	726 Kč	730 Kč	741 Kč	800 Kč
Daň z úroku	109 Kč	109 Kč	110 Kč	111 Kč	120 Kč
Poplatek za vedení účtu	330 Kč	300 Kč	79 Kč	310 Kč	240 Kč
Poplatek za výpis	-	19 Kč	21 Kč	-	30 Kč
Zůstatek ve 2. roce	20 087 Kč	20 098 Kč	20 321 Kč	20 120 Kč	20 210 Kč
3. rok spoření					
Převod z předchozích let	36 563 Kč	36 585 Kč	37 027 Kč	37 366 Kč	36 777 Kč
Roční vklad	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč
Státní podpora	1 800 Kč	1 800 Kč	1 800 Kč	1 800 Kč	1 800 Kč
Úrok	1 127 Kč	1 128 Kč	1 137 Kč	1 143 Kč	1 245 Kč
Daň z úroku	169 Kč	169 Kč	170 Kč	171 Kč	187 Kč
Poplatek za vedení účtu	330 Kč	300 Kč	79 Kč	310 Kč	240 Kč
Poplatek za výpis	-	19 Kč	21 Kč	-	30 Kč
Zůstatek ve 3. roce	20 428 Kč	20 440 Kč	20 666 Kč	20 462 Kč	20 588 Kč

Příloha č. 3 Porovnání výnosnosti stavebních spořitelen – výpočet

4. rok spoření					
Převod z předchozích let	56 991 Kč	57 024 Kč	57 693 Kč	57 828 Kč	57 365 Kč
Roční vklad	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč
Státní podpora	1 800 Kč	1 800 Kč	1 800 Kč	1 800 Kč	1 800 Kč
Úrok	1 536 Kč	1 536 Kč	1 550 Kč	1 553 Kč	1 698 Kč
Daň z úroku	230 Kč	230 Kč	232 Kč	233 Kč	255 Kč
Poplatek za vedení účtu	330 Kč	300 Kč	79 Kč	310 Kč	240 Kč
Poplatek za výpis	-	19 Kč	21 Kč	-	30 Kč
Zůstatek ve 4. roce	20 775 Kč	20 787 Kč	21 017 Kč	20 810 Kč	20 973 Kč
5. rok spoření					
Převod z předchozích let	77 766 Kč	77 811 Kč	78 710 Kč	78 637 Kč	78 338 Kč
Roční vklad	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč
Státní podpora	1 800 Kč	1 800 Kč	1 800 Kč	1 800 Kč	1 800 Kč
Úrok	1 951 Kč	1 952 Kč	1 970 Kč	1 969 Kč	2 159 Kč
Daň z úroku	293 Kč	293 Kč	296 Kč	295 Kč	324 Kč
Poplatek za vedení účtu	330 Kč	300 Kč	79 Kč	310 Kč	240 Kč
Poplatek za výpis	-	19 Kč	21 Kč	-	30 Kč
Zůstatek v 5. roce	21 129 Kč	21 140 Kč	21 375 Kč	21 163 Kč	21 365 Kč
6. rok spoření					
Převod z předchozích let	98 895 Kč	98 952 Kč	100 085 Kč	99 801 Kč	99 703 Kč
Roční vklad	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč
Státní podpora	1 800 Kč	1 800 Kč	1 800 Kč	1 800 Kč	1 800 Kč
Úrok	2 374 Kč	2 375 Kč	2 398 Kč	2 392 Kč	2 629 Kč
Daň z úroku	356 Kč	356 Kč	360 Kč	359 Kč	394 Kč
Poplatek za vedení účtu	330 Kč	300 Kč	79 Kč	310 Kč	240 Kč
Poplatek za výpis	-	19 Kč	21 Kč	-	30 Kč
Zůstatek v 6. roce	21 488 Kč	21 500 Kč	21 738 Kč	21 523 Kč	21 765 Kč
Státní podpora za poslední rok	1 800 Kč	1 800 Kč	1 800 Kč	1 800 Kč	1 800 Kč
Očekávané peněžní prostředky po 6 letech	122 183 Kč	122 252 Kč	123 623 Kč	123 124 Kč	123 267 Kč
IRR	3,54%	3,55%	3,87%	3,76%	3,79%

Příloha č. 4 Porovnání výnosnosti stavebního spoření a spořicíh účtů – výpočet

	Raiffeisen SS	Air Bank	ING Konto	Creditas	Metropolitní spořitelní družstvo
Cílová částka	150 000 Kč	-	-	-	-
Stanovená výše úroku	2,00%	2,53%	1,76%	3,56%	2,84%
1. rok spoření					
Počáteční vklad	-	-	-	500 Kč	-
Roční vklad	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč
Státní podpora	-	-	-	-	-
Úrok	360 Kč	455 Kč	317 Kč	641 Kč	511 Kč
Daň z úroku	54 Kč	68 Kč	48 Kč	96 Kč	77 Kč
Poplatek za uzavření	1 500 Kč	-	-	-	-
Poplatek za vedení účtu	79 Kč	-	-	-	-
Poplatek za výpis	21 Kč	300 Kč	-	180 Kč	-
Zůstatek v 1. roce	16 706 Kč	18 087 Kč	18 269 Kč	18 865 Kč	18 435 Kč
2. rok spoření					
Převod z předchozích let	16 706 Kč	18 087 Kč	18 269 Kč	18 865 Kč	18 435 Kč
Roční vklad	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč
Státní podpora	1 800 Kč	-	-	-	-
Úrok	730 Kč	913 Kč	638 Kč	1 312 Kč	1 035 Kč
Daň z úroku	110 Kč	137 Kč	96 Kč	197 Kč	155 Kč
Poplatek za vedení účtu	79 Kč	-	-	-	-
Poplatek za výpis	21 Kč	300 Kč	-	180 Kč	-
Zůstatek ve 2. roce	20 321 Kč	18 476 Kč	18 543 Kč	18 936 Kč	18 880 Kč
3. rok spoření					
Převod z předchozích let	37 027 Kč	36 563 Kč	36 812 Kč	37 800 Kč	37 314 Kč
Roční vklad	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč
Státní podpora	1 800 Kč	-	-	-	-
Úrok	1 137 Kč	1 380 Kč	965 Kč	1 986 Kč	1 571 Kč
Daň z úroku	170 Kč	207 Kč	145 Kč	298 Kč	236 Kč
Poplatek za vedení účtu	79 Kč	-	-	-	-
Poplatek za výpis	21 Kč	300 Kč	-	180 Kč	-
Zůstatek ve 3. roce	20 666 Kč	18 873 Kč	18 820 Kč	19 509 Kč	19 335 Kč

Příloha č. 4 Porovnání výnosnosti stavebního spoření a spořicíh účtů – výpočet

4. rok spoření					
Převod z předchozích let	57 693 Kč	55 437 Kč	55 632 Kč	57 309 Kč	56 649 Kč
Roční vklad	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč
Státní podpora	1 800 Kč	-	-	-	-
Úrok	1 550 Kč	1 858 Kč	1 296 Kč	2 681 Kč	2 120 Kč
Daň z úroku	232 Kč	279 Kč	194 Kč	402 Kč	318 Kč
Poplatek za vedení účtu	79 Kč	-	-	-	-
Poplatek za výpis	21 Kč	300 Kč	-	180 Kč	-
Zůstatek ve 4. roce	21 017 Kč	19 279 Kč	19 102 Kč	20 099 Kč	19 802 Kč
5. rok spoření					
Převod z předchozích let	78 710 Kč	74 716 Kč	74 733 Kč	77 408 Kč	76 451 Kč
Roční vklad	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč
Státní podpora	1 800 Kč	-	-	-	-
Úrok	1 970 Kč	2 346 Kč	1 632 Kč	3 397 Kč	2 682 Kč
Daň z úroku	296 Kč	352 Kč	245 Kč	509 Kč	402 Kč
Poplatek za vedení účtu	79 Kč	-	-	-	-
Poplatek za výpis	21 Kč	300 Kč	-	180 Kč	-
Zůstatek v 5. roce	21 375 Kč	19 694 Kč	19 387 Kč	20 707 Kč	20 280 Kč
6. rok spoření					
Převod z předchozích let	100 085 Kč	94 410 Kč	94 121 Kč	98 115 Kč	96 731 Kč
Roční vklad	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč
Státní podpora	1 800 Kč	-	-	-	-
Úrok	2 398 Kč	2 844 Kč	1 973 Kč	4 134 Kč	3 258 Kč
Daň z úroku	360 Kč	427 Kč	296 Kč	620 Kč	489 Kč
Poplatek za vedení účtu	79 Kč	-	-	-	-
Poplatek za výpis	21 Kč	300 Kč	-	180 Kč	-
Zůstatek v 6. roce	21 738 Kč	20 117 Kč	19 677 Kč	21 334 Kč	20 770 Kč
Státní podpora za poslední rok	1 800 Kč	-	-	-	-
Očekávané peněžní prostředky po 6 letech	123 623 Kč	114 527 Kč	113 798 Kč	119 448 Kč	117 501 Kč
IRR	3,87%	1,68%	1,50%	2,89%	2,41%

Příloha č. 5 Porovnání výnosnosti stavebního spoření a termínovaných vkladů – výpočet

	Raiffeisen SS	J&T Banka	Akcenta	WPB Capital	Evropsko- ruská banka
Cílová částka	150 000 Kč	-	-	-	-
Stanovená výše úroku	2,00%	4,00%	3,60%	3,60%	4,40%
1. rok spoření					
Počáteční vklad	-	90 000 Kč	90 000 Kč	90 000 Kč	90 000 Kč
Roční vklad	18 000 Kč	-	-	-	-
Státní podpora	-	-	-	-	-
Úrok	360 Kč	3 600 Kč	3 240 Kč	3 240 Kč	3 960 Kč
Daň z úroku	54 Kč	-	-	-	-
Poplatek za uzavření	1 500 Kč	-	-	200 Kč	-
Poplatek za vedení účtu	79 Kč	-	-	-	-
Poplatek za výpis	21 Kč	-	-	-	-
Zůstatek v 1. roce	16 706 Kč	93 600 Kč	93 240 Kč	93 040 Kč	93 960 Kč
2. rok spoření					
Převod z předchozích let	16 706 Kč	93 600 Kč	93 240 Kč	93 040 Kč	93 960 Kč
Roční vklad	18 000 Kč	-	-	-	-
Státní podpora	1 800 Kč	-	-	-	-
Úrok	730 Kč	3 744 Kč	3 357 Kč	3 349 Kč	4 134 Kč
Daň z úroku	110 Kč	-	-	-	-
Poplatek za vedení účtu	79 Kč	-	-	-	-
Poplatek za výpis	21 Kč	-	-	-	-
Zůstatek ve 2. roce	20 321 Kč	97 344 Kč	96 597 Kč	96 389 Kč	98 094 Kč
3. rok spoření					
Převod z předchozích let	37 027 Kč	97 344 Kč	96 597 Kč	96 389 Kč	98 094 Kč
Roční vklad	18 000 Kč	-	-	-	-
Státní podpora	1 800 Kč	-	-	-	-
Úrok	1 137 Kč	3 894 Kč	3 477 Kč	3 470 Kč	4 316 Kč
Daň z úroku	170 Kč	-	-	-	-
Poplatek za vedení účtu	79 Kč	-	-	-	-
Poplatek za výpis	21 Kč	-	-	-	-
Zůstatek ve 3. roce	20 666 Kč	101 238 Kč	100 074 Kč	99 859 Kč	102 410 Kč

Příloha č. 5 Porovnání výnosnosti stavebního spoření a termínovaných vkladů - výpočet

4. rok spoření					
Převod z předchozích let	57 693 Kč	101 238 Kč	100 074 Kč	99 859 Kč	102 410 Kč
Roční vklad	18 000 Kč	-	-	-	-
Státní podpora	1 800 Kč	-	-	-	-
Úrok	1 550 Kč	4 050 Kč	3 603 Kč	3 595 Kč	4 506 Kč
Daň z úroku	232 Kč		540 Kč	539 Kč	676 Kč
Poplatek za vedení účtu	79 Kč	-	-	-	-
Poplatek za výpis	21 Kč	-	-	-	-
Zůstatek ve 4. roce	21 017 Kč	105 287 Kč	103 677 Kč	103 454 Kč	106 916 Kč
5. rok spoření					
Převod z předchozích let	78 710 Kč	105 287 Kč	103 677 Kč	103 454 Kč	106 916 Kč
Roční vklad	18 000 Kč	-	-	-	-
Státní podpora	1 800 Kč	-	-	-	-
Úrok	1 970 Kč	4 211 Kč	3 732 Kč	3 724 Kč	4 704 Kč
Daň z úroku	296 Kč	-	-	-	-
Poplatek za vedení účtu	79 Kč	-	-	-	-
Poplatek za výpis	21 Kč	-	-	-	-
Zůstatek v 5. roce	21 375 Kč	109 499 Kč	107 409 Kč	107 179 Kč	111 621 Kč
Úrok celkem	-	19 499 Kč	17 409 Kč	17 379 Kč	21 621 Kč
Daň celkem	-	2 925 Kč	2 611 Kč	2 607 Kč	3 243 Kč
Státní podpora	1 800 Kč	-	-	-	-
Očekávané peněžní prostředky po 5 letech	101 885 Kč	106 574 Kč	104 798 Kč	104 572 Kč	108 378 Kč
IRR	4,16%	5,69%	5,12%	5,04%	6,26%

Příloha č. 6 Porovnání výnosnosti stavebního spoření a penzijního připojištění – výpočet

	Raiffeisen SS	Allianz PF	PF České pojišťovny	PF České spořitelny	PF Komerční banky
Cílová částka	150 000 Kč	-	-	-	-
Stanovená výše úroku (průměr za 5 let)	2,00%	3,03%	1,80%	2,03%	1,68%
1. rok spoření					
Počáteční vklad	-	-	-	-	-
Roční vklad	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč
Státní podpora	-	2 760 Kč	2 760 Kč	2 760 Kč	2 760 Kč
Úrok	360 Kč	629 Kč	374 Kč	421 Kč	349 Kč
Daň z úroku	54 Kč	94 Kč	56 Kč	63 Kč	52 Kč
Poplatek za uzavření	1 500 Kč	-	-	-	-
Poplatek za vedení účtu	79 Kč	-	-	-	-
Poplatek za výpis	21 Kč	-	-	-	-
Zůstatek v 1. roce	16 706 Kč	21 295 Kč	21 078 Kč	21 118 Kč	21 056 Kč
2. rok spoření					
Převod z předchozích let	16 706 Kč	21 295 Kč	21 078 Kč	21 118 Kč	21 056 Kč
Roční vklad	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč
Státní podpora	1 800 Kč	2 760 Kč	2 760 Kč	2 760 Kč	2 760 Kč
Úrok	730 Kč	1 274 Kč	753 Kč	850 Kč	703 Kč
Daň z úroku	110 Kč	191 Kč	113 Kč	128 Kč	105 Kč
Poplatek za vedení účtu	79 Kč	-	-	-	-
Poplatek za výpis	21 Kč	-	-	-	-
Zůstatek ve 2. roce	20 321 Kč	21 843 Kč	21 400 Kč	21 483 Kč	21 357 Kč
3. rok spoření					
Převod z předchozích let	37 027 Kč	43 138 Kč	42 478 Kč	42 601 Kč	42 414 Kč
Roční vklad	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč
Státní podpora	1 800 Kč	2 760 Kč	2 760 Kč	2 760 Kč	2 760 Kč
Úrok	1 137 Kč	1 936 Kč	1 089 Kč	1 230 Kč	1 015 Kč
Daň z úroku	170 Kč	290 Kč	163 Kč	185 Kč	152 Kč
Poplatek za vedení účtu	79 Kč	-	-	-	-
Poplatek za výpis	21 Kč	-	-	-	-
Zůstatek ve 3. roce	20 666 Kč	22 406 Kč	21 685 Kč	21 806 Kč	21 623 Kč

Příloha č. 6 Porovnání výnosnosti stavebního spoření a penzijního připojištění – výpočet

4. rok spoření					
Převod z předchozích let	57 693 Kč	65 543 Kč	64 163 Kč	64 406 Kč	64 036 Kč
Roční vklad	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč
Státní podpora	1 800 Kč	2 760 Kč	2 760 Kč	2 760 Kč	2 760 Kč
Úrok	1 550 Kč	2 615 Kč	1 479 Kč	1 673 Kč	1 378 Kč
Daň z úroku	232 Kč	392 Kč	222 Kč	251 Kč	207 Kč
Poplatek za vedení účtu	79 Kč	-	-	-	-
Poplatek za výpis	21 Kč	-	-	-	-
Zůstatek ve 4. roce	21 017 Kč	22 983 Kč	22 017 Kč	22 182 Kč	21 931 Kč
5. rok spoření					
Převod z předchozích let	78 710 Kč	88 526 Kč	86 180 Kč	86 588 Kč	85 968 Kč
Roční vklad	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč
Státní podpora	1 800 Kč	2 760 Kč	2 760 Kč	2 760 Kč	2 760 Kč
Úrok	1 970 Kč	3 311 Kč	1 925 Kč	2 179 Kč	1 793 Kč
Daň z úroku	296 Kč	497 Kč	289 Kč	327 Kč	269 Kč
Poplatek za vedení účtu	79 Kč	-	-	-	-
Poplatek za výpis	21 Kč	-	-	-	-
Zůstatek v 5. roce	21 375 Kč	23 575 Kč	22 396 Kč	22 612 Kč	22 284 Kč
6. rok spoření					
Převod z předchozích let	100 085 Kč	112 101 Kč	108 576 Kč	109 201 Kč	108 252 Kč
Roční vklad	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč
Státní podpora	1 800 Kč	2 760 Kč	2 760 Kč	2 760 Kč	2 760 Kč
Úrok	2 398 Kč	4 026 Kč	2 328 Kč	2 638 Kč	2 167 Kč
Daň z úroku	360 Kč	604 Kč	349 Kč	396 Kč	325 Kč
Poplatek za vedení účtu	79 Kč	-	-	-	-
Poplatek za výpis	21 Kč	-	-	-	-
Zůstatek v 6. roce	21 738 Kč	24 182 Kč	22 739 Kč	23 002 Kč	22 602 Kč
Státní podpora za poslední rok	1 800 Kč	-	-	-	-
Očekávané peněžní prostředky po 6 letech	123 623 Kč	136 283 Kč	131 315 Kč	132 203 Kč	130 854 Kč
IRR	3,87%	6,69%	5,61%	5,81%	5,51%

Příloha č. 7 Porovnání výnosnosti stavebního spoření a podílových fondů – výpočet

	Raiffeisen SS	Akciové podílové fondy	Dluhopisové fondy	Smíšené fondy	Fondy peněžního fondu
Cílová částka	150 000 Kč	-	-	-	-
Stanovená výše úroku a zhodnocení	2,00%	9,00%	5,00%	7,00%	3,00%
1. rok spoření					
Roční vklad	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč
Státní podpora	-	-	-	-	-
Úrok	360 Kč	1 620 Kč	900 Kč	1 260 Kč	540 Kč
Daň z úroku	54 Kč	-	-	-	-
Poplatek za zřízení	1 500 Kč	2 160 Kč	2 160 Kč	2 160 Kč	2 160 Kč
Poplatek za vedení účtu	79 Kč	360 Kč	360 Kč	360 Kč	360 Kč
Poplatek za výpis	21 Kč	-	-	-	-
Zůstatek v 1. roce	16 706 Kč	17 100 Kč	16 380 Kč	16 740 Kč	16 020 Kč
2. rok spoření					
Převod z předchozích let	16 706 Kč	17 100 Kč	16 380 Kč	16 740 Kč	16 020 Kč
Roční vklad	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč
Státní podpora	1 800 Kč	-	-	-	-
Úrok	730 Kč	3 159 Kč	1 719 Kč	2 432 Kč	1 021 Kč
Daň z úroku	110 Kč	-	-	-	-
Poplatek za vedení účtu	79 Kč	360 Kč	360 Kč	360 Kč	360 Kč
Poplatek za výpis	21 Kč	-	-	-	-
Zůstatek ve 2. roce	20 321 Kč	20 799 Kč	19 359 Kč	20 072 Kč	18 661 Kč
3. rok spoření					
Převod z předchozích let	37 027 Kč	37 899 Kč	35 739 Kč	36 812 Kč	34 681 Kč
Roční vklad	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč
Státní podpora	1 800 Kč	-	-	-	-
Úrok	1 137 Kč	5 031 Kč	2 687 Kč	3 837 Kč	1 580 Kč
Daň z úroku	170 Kč	-	-	-	-
Poplatek za vedení účtu	79 Kč	360 Kč	360 Kč	360 Kč	360 Kč
Poplatek za výpis	21 Kč	-	-	-	-
Zůstatek ve 3. roce	20 666 Kč	22 671 Kč	20 327 Kč	21 477 Kč	19 220 Kč

Příloha č. 7 Porovnání výnosnosti stavebního spoření a podílových fondů – výpočet

4. rok spoření					
Převod z předchozích let	57 693 Kč	60 570 Kč	56 066 Kč	58 289 Kč	53 901 Kč
Roční vklad	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč
Státní podpora	1 800 Kč	-	-	-	-
Úrok	1 550 Kč	7 071 Kč	3 703 Kč	5 340 Kč	2 157 Kč
Daň z úroku	232 Kč	-	-	-	-
Poplatek za vedení účtu	79 Kč	360 Kč	360 Kč	360 Kč	360 Kč
Poplatek za výpis	21 Kč	-	-	-	-
Zůstatek ve 4. roce	21 017 Kč	24 711 Kč	21 343 Kč	22 980 Kč	19 797 Kč
5. rok spoření					
Převod z předchozích let	78 710 Kč	85 281 Kč	77 409 Kč	81 269 Kč	73 698 Kč
Roční vklad	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč
Státní podpora	1 800 Kč	-	-	-	-
Úrok	1 970 Kč	9 295 Kč	4 770 Kč	6 949 Kč	2 751 Kč
Daň z úroku	296 Kč	-	-	-	-
Poplatek za vedení účtu	79 Kč	360 Kč	360 Kč	360 Kč	360 Kč
Poplatek za výpis	21 Kč	-	-	-	-
Zůstatek v 5. roce	21 375 Kč	26 935 Kč	22 410 Kč	24 589 Kč	20 391 Kč
6. rok spoření					
Převod z předchozích let	100 085 Kč	112 217 Kč	99 820 Kč	105 858 Kč	94 089 Kč
Roční vklad	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč
Státní podpora	1 800 Kč	-	-	-	-
Úrok	2 398 Kč	11 719 Kč	5 891 Kč	8 670 Kč	3 363 Kč
Daň z úroku	360 Kč	-	-	-	-
Poplatek za vedení účtu	79 Kč	360 Kč	360 Kč	360 Kč	360 Kč
Poplatek za výpis	21 Kč	-	-	-	-
Zůstatek v 6. roce	21 738 Kč	29 359 Kč	23 531 Kč	26 310 Kč	21 003 Kč
Státní podpora za poslední rok	1 800 Kč	-	-	-	-
Očekávané peněžní prostředky po 6 letech	123 623 Kč	141 576 Kč	123 351 Kč	132 168 Kč	115 092 Kč
IRR	3,87%	7,79%	3,81%	5,80%	1,82%